TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 366/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LA PRECEDENTE

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
Titolarità ... 4
Confini ... 4
Consistenza ... 4
Cronistoria Dati Catastali ... 7
Dati Catastali ... 8
Precisazioni ... 9
Patti ... 9
Stato conservativo ... 10
Parti Comuni ... 10
Servitù, censo, livello, usi civici ... 10
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 11
Stato di occupazione ... 12
Provenienze Ventennali ... 12
Formalità pregiudizievoli ... 14
Normativa urbanistica ... 16
Regolarità edilizia ... 16
Vincoli od oneri condominiali ... 19
Stima / Formazione lotti ... 20
Riepilogo bando d'asta ... 26
Lotto Unico ... 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 366/2018 del R.G.E. ... 27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.398,35 ... 27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 28

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

INCARICO

In data 27/07/2018, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Costa 1/3 , già Via Cupin , interno 3, piano 2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento disposto su due piani fuori terra di proprietà degli esecutati , facente parte di edificio-villetta composto da quattro appartamenti , inserito in zona periferica , con accesso tramite la strada rotabile comunale della lunghezza di circa ml. 900 che si diparte dal centro abitato di Moconesi Alto.-

L'immobile fa parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Condominio civico 1 e Condominio civico 3) composto ognuno da quattro unità immobiliari , aventi parti comuni.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Costa 1/3 , già Via Cupin , interno 3, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per quanto attiene la titolarità dell'immobile vedasi copia atto di provenienza allegato .-

CONFINI

L'immobile di cui trattasi nella sua consistenza complessiva confina da nord in senso orario con terreno sottostante la strada comunale , terreno individuato con la particella 14 oltre il muro perimetrale di recinzione , distacco , appartamento interno 2 , sotto appartamento interno 4 , sopra il tetto .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - soggiorno - angolo cottura - ripostiglio	28,64 mq	34,25 mq	1,00	34,25 mq	2,60 m	2
bagno piano secondo	3,52 mq	4,60 mq	1,00	4,60 mq	2,60 m	2°
vano scale - corridoio	4,27 mq	4,85 mq	1,00	4,85 mq	2,58 m	3°
bagno piano terzo	5,17 mq	6,18 mq	1,00	6,18 mq	1,56 m	3°
camera 1 piano terzo	7,33 mq	9,17 mq	1,00	9,17 mq	1,98 m	3°
camera 2 piano terzo	15,67 mq	18,65 mq	1,00	18,65 mq	1,99 m	3°
poggiolo piano secondo	16,50 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	2°
locale deposito accessorio esterno	6,20 mq	7,88 mq	0,20	1,58 mq	1,90 m	T
giardino pertinenziale	42,45 mq	42,45 mq	0,18	7,64 mq	0,00 m	T

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Totale superficie convenzionale:	**91,05 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**91,05 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà .-

In data 26/05/2019 il Giudice dell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe ha invitato il sottoscritto CTU a fornire chiarimenti in riferimento alla quota dell'area di parcheggio che è pervenuta ai debitori in forza dell'atto nell'atto del Not. Linden del 26/08/2008 , trascritto in data 29/08/2008 ai nn. 8815 gen. -6822 part. ,nel quale viene espressamente indicato che è " compresa nella vendita la quota di comproprietà pari ad un ottavo sull'area confinante con la strada comunale della superficie complessiva di 74 metri quadrati , destinata a parcheggio e gravata di servitù non aedificandi in forza di atto di asservimento autenticato dal Not. Guido Santoro , in allora alla residenza di Cicagna , rep. n. 3263 in data 23/12/1980 , reg. a Chiavari il 09/011981 al n. 172 e trascritto a Chiavari il 15/01/1981 al n. 316 reg. part. ".-

Nel predetto atto di asservimento non viene citato su quali mappali insiste l'area di parcheggio ma riportato solamente che " l'area come sopra asservita risulta meglio indicata e graficamente rappresentata contornata in tinta gialla nella planimetria in scala 1:200 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.-

La predetta planimetria (cfr. all. "M" della relazione peritale)identifica tre aree di parcheggio della superficie complessiva dichiarata di mq. 74 poste in fregio a valle del ciglio alla strada rotabile di Salino ; detta planimetria non riporta alcun riferimento alla mappa catastale tale da permettere su quali mappali insistono le tre aree di parcheggio di cui trattasi .-

Il CTU al fine di poter correttamente stabilire la posizione delle aree di parcheggio rispetto alla mappa catastale ha operato nel modo seguente .-

Preliminarmente si è provveduto a sovrapporre in modo grafico la planimetria catastale del foglio 12 di Moconesi alla planimetria allegata all'atto di asservimento , utilizzando come punti di appoggio per la sovrapposizione i due fabbricati della planimetria dell'asservimento corrispondenti ai due fabbricati indicati dal mappale 12 della mappa catastale.-

L'elaborato prodotto (cfr. all. "A") ha consentito in prima analisi di accertare che due aree di asservimento di cui trattasi colorate in tratteggio verde insistono per la maggior porzione sul mappale 8 del foglio 12 , e solo una piccola porzione dell'area centrale colorata in tratteggio azzurro insiste sul mappale 12 del foglio 12 ; la terza area di parcheggio colorata in tratteggio arancione insiste totalmente sul mappale 9 del foglio 12 .-

Poiché l'elaborato "A" è stato definito con sovrapposizione empirica delle planimetrie , il CTU per ulteriore scrupolo ha ritenuto procedere al rilevamento topografico in loco delle effettive aree di parcheggio con strumento di precisione utilizzando come punti di appoggio spigoli di fabbricati presenti nelle vicinanze delle aree di parcheggio ; la sovrapposizione tra il rilievo topografico delle reali aree di parcheggio in loco con la planimetria catastale (cfr. all.

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

"B") ,eseguita con strumentazione computerizzata , ha permesso di definire con precisione la posizione delle aree di parcheggio rispetto alla mappa catastale .-

Le risultanze ottenute hanno confermato quanto già accertato con l'elaborato "A" , anzi hanno permesso di stabilire con precisione che le due aree colorate con tratteggio verde insistono quasi totalmente sul mappale 8 del foglio 12 ed in piccola porzione anche sul mappale 9 (salvo una modestissima porzione colorata con tratteggio azzurro che insiste sul mappale 12)e che l'area colorata con tratteggio arancione insiste totalmente sul mappale 9 del foglio 12 e inoltre che la conformazione delle aree di parcheggio in loco hanno dimensioni diverse da quelle riportate nella planimetria dell'atto di asservimento .-

Ai fini della determinazione della titolarità dei mappali 8 e 9 del foglio 12 su cui insistono le aree di parcheggio il CTU a seguito di accertamenti catastali e ipotecari ha potuto stabilire quanto segue.-

Dalla visure storiche catastali (cfr. all. "C") dei mappali 8 e 9 del foglio 12 di Moconesi risulta che gli stessi all'attualità sono di proprietà di :

De Barbieri Angelo nato a Chiavari il 30/09/1957 proprietà per 2/4

De Barbieri Linda nata a Moconesi il 22/11/1958 , proprietà per 1/4

De Barbieri Linda nata a Moconesi il 22/11/1958 proprietà per 1/8 in regime di comunione di beni

Giuffra Gianluigi nato a Tribogna il 06/05/1956 proprietà per 1/8 in regime di comunione di beni .-

Dall'impianto meccanografico catastale del 09/02/1976 e quindi da data precedente alla data dell'atto di asservimento del 23/12/1980 i predetti mappali 8 e 9 per l'intera superficie attuale risultavano di proprietà di :

De Barbieri Adelaide fu Santino comproprietario per 17/108 fino al 22/03/1997 ;

De Barbieri Giovanni fu Santino comproprietario per 17/108 fino al 22/03/1997 ;

De barbieri Luigi fu Santino comproprietario per 17/108 fino al 22/03/1997 ;

De Barbieri Luigi nato a Moconesi il 01/08/1904 proprietà per 19/108 fino al 22/03/1997 ;

De Barbieri Pietro fu Francesco proprietà per 72/108 fino al 22/03/1997 ;

De Barbieri Raffaele fu Santino comproprietario per 17/108 fino al 22/03/1997 ;

De Barbieri Vittoria mar. Musante fu Santino comproprietario per 17/108 fino al 22/03/1997 ;

Musante Rosa fu Angelo ved. De Barbieri , usufruttuario parziale fino al 22/03/1997 .-

Dalle visure espletate presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari (cfr. all. "D") si conferma quanto desunto dalle visure catastali storiche a decorrere dal 09/02/1976 (impianto meccanografico) in dipendenza delle seguenti trascrizioni .-

Con atto giudiziario - sentenza di usucapione del Tribunale di Chiavari del 11/09/1996 rep. n. 565 (S. 406/96) , registrato a Chiavari il 15/05/1997 al n. 491 , trascritto a Chiavari il 08/09/1997 ai nn. reg. part. 4633 - reg. gen. 5725 i Sigg. De Barbieri Maria Luisa nata a Moconesi il 14/07/1955 per 1/4 , De Barbieri Angelo nato a Chiavari il 30/09/1957 per 1/4 , De Barbieri Linda nata a Moconesi il 22/11/1958 per 1/4 e Musante Teresa nata a Moconesi il

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

11/11/1925 per 1/4 , acquistavano , tra gli altri , la proprietà della intera superficie dei mappali 8 e 9 del foglio 12 di Moconesi .-

Con atto del Notaio Rivara Carlo del 09/08/2001 repertorio n. 132429 , registrato a Chiavari il 27/08/2001 al n. 1654 e trascritto a Chiavari il 08/09/2001 ai nn. reg. part. 6633 , reg. gen. 8312 , Musante Teresa per la quota di 2/8 (1/4) De Barbieri Maria Luisa per 1/8 in regime di comunione legale con Lertora Giovanni , sopra generalizzate e Lertora Giovanni nato a Leivi il 31/01/1953 per 1/8 in comunione legale con De Barbieri Maria Luisa hanno venduto le loro quote spettanti , tra gli altri , sull'intera superficie dei mappali 8 e 9 del foglio 12 di Moconesi a De Barbieri Angelo sopra generalizzato per la quota di 2/8 , De Barbieri Linda sopra generalizzata per la quota di 1/8 in comunione legale con Giuffra Gianluigi e Giuffra Gianluigi nato a Tribogna il 06/05/1956 per la quota di 1/8 in comunione legale con De Barbieri Linda .-

In dipendenza dei suindicati trasferimenti di proprietà si determina che allo stato attuale l'intera superficie originaria dei mappali 8 e 9 del foglio 12 di Moconesi su cui insistono le aree di parcheggio di cui trattasi oggetto di atto di asservimento non aedificandi sono di proprietà dei Sigg . :

De Barbieri Angelo nato a Chiavari il 30/09/1957 proprietà per 2/4

De Barbieri Linda nata a Moconesi il 22/11/1958 , proprietà per 1/4

De Barbieri Linda nata a Moconesi il 22/11/1958 proprietà per 1/8 in regime di comunione di beni

Giuffra Gianluigi nato a Tribogna il 06/05/1956 proprietà per 1/8 in regime di comunione di beni .-

Si precisa ed evidenzia che l'atto di asservimento delle aree di parcheggio è stato autenticato nelle firme dal Not. Santoro Guido in data 23/12/1980 .-

Si precisa inoltre che i mappali 8 e 9 del foglio 12 non sono mai stati oggetto di frazionamento catastale .-

I chiarimenti richiesti ed i relativi allegati sono stati trasmessi per via telematica in data 17/06/2019 e sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "R" .-

<u>Pertanto la quota di 1/8 dell'area di parcheggio viene esclusa dai beni in vendita .-</u>

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **22/11/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 285, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 0,21 Piano 2-3 Graffato 289
Dal **22/11/1988** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 285, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

		Rendita € 0,21 Piano 2-3 Graffato 289
Dal **01/01/1992** al **13/08/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 285, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 542,28 Piano 2-3 Graffato 289
Dal **13/08/2002** al **27/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 12, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2-3 Graffato 289
Dal **27/02/2003** al **26/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 285, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2-3 Graffato 289
Dal **26/06/2006** al **26/08/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 12, Sub. 4-8 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2-3
Dal **26/08/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 12, Sub. 4-8 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2-3
Dal **09/11/2015** al **10/10/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 12, Sub. 4-8 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale mq. 78 - Totale escluse aree scoperte mq. 7 mq Rendita € 296,96 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	12	4		A2	U	vani 5	Totale mq. 78 - totale	296,96 €	2-3	col sub. 8

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

								escluse aree scoperte mq. 7 mq			

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata , di massima , corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi salvo quanto di seguito descritto :

- diversa indicazione dell'altezza netta del piano secondo indicata in catasto come ml. 2,70 mentre nello stato attuale dei luoghi riscontrata come ml. 2,60 ;

- diversa rappresentazione planimetrica del giardino e terreno di proprietà a piano terra a seguito dei lavori di cui alla DIA dell'anno 2003.-

I dati indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali salvo l'indicazione dell'indirizzo rispettivamente Via Cupin (pignoramento) e Via Serra di Cornia (visura catastale) .-

Le irregolarità catastali sono regolarizzabili mediante presentazione di Docfa di variazione .-

Per la regolarizzazione catastale occorrono € 384,30 per spese tecniche comprensive di oneri fiscali per redazione di Docfa di variazione ed € 50,00 per diritti catastali e quindi per complessivi € 434,30 .-

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova i certificati di residenza degli esecutati dai quali risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Genova in Via **** Omissis **** dal 15/06/2015 .-

Dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari non risultano sussistenti domande giudiziali trascritte .-

Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge , nonché altri pesi o limitazioni d'uso

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono e non risultano contratti di locazioni in essere .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge , nonché altri pesi o limitazioni d'uso.-

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono come in stato di abbandono risulta l'area pertinenziale ad uso giardino .-

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza si riscontra che costituiscono parti condominiali i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso , regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai comproprietari di una stessa casa (nulla escluso o riservato) .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva " che il terrazzo annesso all'appartamento in oggetto è gravato da servitù di passo pedonale per accedere all'appartamento segnato con il numero interno due della stessa casa ".-

All'art. 11- Servitù particolari - Capitolo III° del Regolamento di Condominio si cita testualmente che "l'area di proprietà in fregio ai civici 160/161 confinante con la strada comunale , è asservita ad uso parcheggi privati ; pertanto in quota indivisa tra gli occupanti dei detti civici per un totale di n° 8 posti auto " .-

Con atto di servitù non edificandi di asservimento del del 23/12/1980 autenticato dal Not.Santoro Guido , rep. 3263 ,registrato a Chiavari il 09/01/1981 al n. 172 e trascritto a Chiavari il 15/01/1981 al n. 316 di reg. part. è stata asservita una porzione di area della superficie di complessivi mq. 74 destinata a parcheggio e spettante all'immobile di cui trattasi per la quota di comproprietà indivisa di 1/8 .-

Peraltro l'area di parcheggio di cui sopra , a seguito dei chiarimenti integrativi della relazione , non è oggetto di stima ed esclusa dai beni in vendita .-

Dalla documentazione reperita non sono stati riscontrati altri vincoli di censo, livello ed usi civici .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato nel suo complesso si presenta in carenti condizioni di manutenzione e conservazione risultando da tempo disabitato e per essere reso abitabile deve essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ; costituisce pertinenza dell'appartamento un modesto manufatto in muratura ubicato all'interno del terreno- giardino di proprietà , adibito a ricovero di materiali e copertura a terrazzo non praticabile , il tutto in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione , costituente un tutt'uno dell'unità immobiliare urbana .-

Esposizione : nord, sud ed est ;

Altezza interna utile : locali piano secondo : ml. 2,60 ; locali piano terzo : bagno - variabile da ml. 1,07 (minima) a ml. 2,04 (massima) ; camera angolo nord-est - variabile ml. 1,07/1,95/2,34/2,58 ; camera angolo sud-est - variabile ml. 2.58/2,30/1,95/1,07 ; locale manufatto : ml. 1,90 ;

Strutture verticali appartamento : muratura di mattoni in buone condizioni ;

Solai : latero-cemento in normali condizioni ;

Copertura appartamento : tetto a falde in normali condizioni ;

Manto di copertura : tegole nere in normali condizioni ;

Pareti esterne ed interne : le pareti esterne sono intonacate a manto di pecora , le pareti interne intonacate e tinteggiate al civile per la porzione non rivestita da piastrelle ; soffitti piano secondo : intonacati e tinteggiati al civile ; soffitti piano terzo : rivestimento con perline di legno ; le pareti interne ed esterne del manufatto accessorio sono intonacate ;il tutto in normali condizioni .-

Pavimentazione interna : soggiorno-ingresso-angolo cottura- ripostiglio : piastrelle di ceramica con soprastante laminato tipo parquet in normali condizioni ; bagno piano secondo : piastrelle di ceramica in normali condizioni ; camere e corridoio piano terzo : piastrelle ceramica con soprastante laminato tipo parquet in normali condizioni ; bagno piano terzo : piastrelle ceramica 20x20 in normali condizioni ;poggiolo piano secondo : piastrelle di grés rosso 24x6 in normali condizioni ; manufatto accessorio : mattonelle tipo autobloccanti in sufficienti condizioni ;

Rivestimento pareti : angolo cottura : piastrelle ceramica 20x20 , altezza ml. 1,60 (porzione di pareti)in normali condizioni ; bagno piano secondo : piastrelle ceramica 20x25 , altezza ml. 2,00 in normali condizioni ; bagno piano terzo : piastrelle ceramica 15x15 , altezza fino al soffitto in normali condizioni ;

Infissi interni ed esterni : porta-finestra al piano secondo : a due ante in legno e vetri doppi in normali condizioni ; porta ingresso : a due ante in legno e vetri in normali condizioni ; finestre al piano terzo : ad una anta in legno e vetri semplici in normali condizioni ; porte interne ad una anta in legno in normali condizioni ; lucernario bagno : in lamiera e vetro in sufficienti condizioni ; porta accesso manufatto esterno : ad una anta in metallo in sufficienti condizioni ;

Scale interne : scala a vista in legno in buone condizioni ;

Apparecchiature sanitarie : bagno piano secondo : WC con cassetta di cacciata a zaino , piatto doccia , attacchi per installazione bidet , rubinetteria di tipo normale tipo miscelatore il tutto in normali condizioni ; bagno piano terzo : vasca a sedere 1,00x0,70 , lavabo , WC con cassetta di cacciata a zaino , bidet , rubinetteria di tipo normale a doppia erogazione il tutto in condizioni normali ; angolo cottura piano secondo : solo predisposizione rubinetteria e scarichi , senza installazione di lavandino e rubinetteria;

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Impianti : elettrico - sotto traccia , 220 V , placche prese tipo normale ; idrico - fornitura da acquedotto privato attingente da sorgente , con vasca di accumulo presso il fabbricato e autoclave per l'alimentazione all'appartamento ; fognario - allaccio alla pubblica fognatura ; fornitura gas - con bombolone GPL attualmente non in uso ; riscaldamento - autonomo , con termosifoni in alluminio , alimentato da calderina a gas attualmente non funzionante ; telefonico - esiste linea telefonica non attiva ; non esiste impianto citofonico ;

Terreno esclusivo : giardino posto a monte del fabbricato ,costituente un tutt'uno dell'unità immobiliare urbana , accessibile da passaggio condominiale , allo stato attuale in pessime condizioni di manutenzione e conservazione , ricoperto da rovi e sterpaglie varie che lo rendono inaccessibile .-

PER L'IMMOBILE E' STATO REDATTA L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 745 DEL 16/01/2012 SCADENZA 16/01/2022 - CLASSE F - VALORE ATTUALE : 180,95 kWh/mq anno .-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalla visura anagrafica esperita per i nominativi esecutati presso i servizi demografici del Comune di Genova , si è riscontrato che gli stessi sono residenti in **** Omissis **** .-

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato , effettuato in data 20/09/2018 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato , lo stesso risultava libero e non occupato .-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/07/1983** al **12/12/1988**	**** Omissis ****	**antecedente al ventennio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/11/1988** al	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

08/03/2003					
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Filippo Faroni Farolfi	22/11/1988	34477	4741
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Chiavari	20/12/1988	9295	7022
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Chiavari	12/12/1988	975	
Dal **27/02/2003** al **29/08/2008**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Francesco Bonini	27/02/2003	38108	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	08/03/2003	2752	2225
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	18/03/2003	1194	
Dal **27/02/2003** al **29/08/2008**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. francesco Bonini	27/02/2003	38108	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	08/03/2003	2752	2225
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	18/03/2003	1194	
Dal **26/08/2008** al **10/10/2018**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Enrico Linden	26/08/2008	9	9
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	29/08/2008	8815	6822

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova 1	28/08/2008	7731	
Dal **26/08/2008** al **10/10/2018**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Enrico Linden	26/08/2008	9	9
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	29/08/2008	8815	6822
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova 1	28/08/2008	7731	

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.

Nulla da segnalare

L'atto di provenienza viene inserito come allegato .-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Chiavari il 29/08/2008
  Reg. gen. 8816 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Importo: € 212.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Not. Linden Enrico
Data: 26/08/2008
N° repertorio: 10
N° raccolta: 10

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a CHIAVARI il 19/05/2016
  Reg. gen. 4285 - Reg. part. 541
  Quota: 1/2
  Importo: € 65.069,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.534,85
  Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
  Data: 18/05/2016
  N° repertorio: 2881
  N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 04/05/2018
  Reg. gen. 4240 - Reg. part. 3351
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura relativa all'ipoteca volontaria corrisponde ad € 35,00.-

- Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura relativa alla Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione corrisponde a complessivi € 419,35 , di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 tassa ipotecaria ed € 325,35 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto .-

- Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura relativa al Pignoramento corrisponde a complessivi € 294,00 , di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 tassa ipotecaria ed € 200,00 per imposta ipotecaria .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Non sono state riscontrate domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalla documentazione reperita non sono stati riscontrati altri vincoli di censo . livello ed usi civici.-

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura , salvo l'atto di asservimento relativo all'area di parcheggio , già indicato nella sezione "SERVITU' " .-

NORMATIVA URBANISTICA

- Il PdF vigente , approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 366 del 01/12/1998 , classifica l'immobile secondo l'art. 3 delle Norme tecniche di Attuazione - Zone Edificate Sature - BS .-

- La zona in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi è soggetta al vincolo idrogeologico .-

- La zona in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi non è soggetta a vincoli paesaggistici-ambientali .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato che contiene l'immobile di cui trattasi è stato realizzato in dipendenza delle licenze edilizie n. 96 del 21/10/1975 intestata a **** Omissis ****e da successive Concessioni Edilizie per varianti in corso d'opera del 16/04/1979 pratica n. 1154 intestata a **** Omissis **** e da Concessione Edilizia del 07/02/1980 - pratica n. 5/80 intestata a **** Omissis **** per voltura della concessione edilizia pratica n. 1154 , e Concessione Edilizia n. 105 del 23/01/1982 intestata a **** Omissis **** per ampliamenti art. 12 P.d.F. .-

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 97 del 12/01/1981 e n. 105 del 21/06/1982 .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Per alcuni ampliamenti volumetrici (piano 3 o sottotetto e locale caldaia - piano terra ,ora locale deposito) è stata rilasciata dal Comune di Moconesi la Concessione in Sanatoria n. 186 del 17/05/1990 ai sensi della L. n. 47 del 28/02/1985 e s.m.i. intestata a **** Omissis **** e per alcune opere di sistemazione esterna è stata presentata al Comune di Moconesi Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 29/2002 in data 21/07/2003 prot. n. 3210 intestata a **** Omissis ****; sentito l'UTC di Moconesi tale pratica non risulta ancora completata in quanto non adempiuto a quanto richiesto dal Comune di Moconesi con nota prot. 3353/03 del 29/07/2003 .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica - APE n. 745 del 16/01/2012 - scadenza 16/01/2022 - Classe F - Valore attuale : 180,95 kWh/mq anno .-

Nell'atto di provenienza si rileva che per quanto attiene gli impianti dell'immobile gli stessi possono non essere conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza , restando a carico della parte acquirente (odierni esecutati) ogni spesa per la loro eventuale regolarizzazione; poiché non risulta documentazione idonea a certificare la conformità degli impianti ,si dovrà provvedere alla loro verifica e certificazione.-

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi ed i progetti relativi alle autorizzazioni (licenza edilizia n. 96/1975 , Concessione Edilizia n. 1154/1979 , C.E. n. 105/1982 , C.E Sanatoria n. 186/1990 e D.I.A. prot. 3210/2003) si riscontrano difformità come di seguito descritto:

1) realizzazione di una tettoia ubicata sul poggiolo lato ingresso a riparo dell'ingresso medesimo della superficie di circa mq. 2,48 (1,18 x 2,10).-

Tale difformità può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 37 , comma 4 del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i. , con SCIA in sanatoria per accertamento di conformità.-

Gli oneri per la regolarizzazione sono i seguenti :

- Spese tecniche per pratica edilizia compreso oneri fiscali : € 1.024,80

- Diritti di segreteria : € 80,00

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

- Sanzione amministrativa : € 516,00

2) realizzazione di contro soffittatura ai locali del piano terzo con riduzione dell'altezza netta utile come approvata e risultante dagli elaborati grafici allegati alla istanza di condono edilizio di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 186/1990(altezza massima ml. 3,00- minima ml. 0,75) .-

Tale difformità potrà regolarizzata mediante rimozione della realizzata contro soffittatura , con adeguamento delle altezza originaria minima per riportarla a ml. 0,75 come approvato rispetto alla attuale di ml. 1,07 .-

Importo lavori per adeguamento altezze nette piano terzo : € 1.500,00 presuntivi.-

3) l'altezza dei locali di abitazione (ingresso -soggiorno-angolo cottura del piano secondo è stata rilevata in ml. 2,60 anziché come approvato con il progetto originario indicata in ml. 2,70 .-

Tale difformità , non rispettando le altezze minime di legge per i locali abitabili potrà essere regolarizzata previo richiesta di deroga all'ASL ed al Comune e successiva istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. in quanto non è possibile procedere alla demolizione senza pregiudizio della parte eseguita in conformità .-

Gli oneri per la regolarizzazione sono i seguenti :

- Spese tecniche per pratica edilizia compreso oneri fiscali : € 2.562,00

- Diritti di segreteria : € 80,00

- Sanzione amministrativa : pari al doppio del costo di produzione stabilita dal Comune ed al momento non quantificabile se prima non viene predisposto tutto l'iter suindicato .-

4) la sistemazione esterna , eseguita a seguito di presentazione di DIA prot. 3210/2003 , risulta non autorizzata in quanto non completata la DIA suindicata con la documentazione integrativa richiesta dal Comune in data 29/07/2003 prot. 3353/03 ; la DIA presentata attualmente risulta scaduta .-

Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante pratica edilizia di SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Gli oneri per la regolarizzazione sono i seguenti :

- Spese tecniche per pratica edilizia compreso oneri fiscali : € 1.024,80

- Diritti di segreteria : € 70,00

- Sanzione amministrativa : € 516,00

Complessivamente , allo stato attuale , le spese per le difformità edilizie ammontano ad € 7.373,60 alle quali dovranno essere aggiunte quelle stabilite dal Comune di cui al punto 3) attualmente non quantificabili .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.314,86

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministratore del Condominio , si riscontra che per l'immobile di cui trattasi i millesimi di proprietà sono pari a 125/1000 (cfr . all. "P") .-

Viene allegata copia del Regolamento di Condominio (cfr. all. "P") che al Capitolo I° regolamenta gli usi delle porzioni di proprietà comune , che al Capitolo II° stabilisce il contributo alle spese comuni e al Capitolo III° identifica all'art. 11 le servitù particolari .-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di pignoramento di singolo immobile si è provveduto alla formazione di unico lotto .-

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro .-

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Costa 1/3 , già Via Cupin , interno 3, piano 2-3

Trattasi di appartamento disposto su due piani fuori terra di proprietà degli esecutati , facente parte di edificio-villetta composto da quattro appartamenti , inserito in zona periferica , con accesso tramite la strada rotabile comunale della lunghezza di circa ml. 900 che si diparte dal centro abitato di Moconesi Alto.- L'immobile fa parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Condominio civico 1 e Condominio civico 3) composto ognuno da quattro unità immobiliari , aventi parti comuni.-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 12, Sub. 4, Categoria A2, Graffato col sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 63.735,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello di tipo comparativo .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;

b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonchè il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;

- dimensione e tipologia della struttura ;

- caratteristiche tecnico-costruttive ;

- stato di conservazione e manutenzione ;

- livello estetico e qualità architettonica ;

- livello di piano , esposizione e luminosità ;

- razionalità distributiva degli spazi interni ;

- servizi ed impianti tecnologici ;

- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;

- situazione ipotecaria ;

- destinazione d'uso e capacità di reddito ;

- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale A/2 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo civile " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia /zona : PERIFERICA / MEZZACOSTA(MOCONESI ALTA -CORNIA) - D1 - "ABITAZIONI DI TIPO CIVILE " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 860 €/mq - MEDIO 1055€/mq.

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq. 69,30, con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Med - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : K = (K1 + 3 x K2) /4 , da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 860 - Valore OMI med €/mq. 1055 ; K1 (taglio superficie da mq. 45 a mq. 70) : 0,8 ; K2 (livello di piano - piano intermedio/ultimo) = 0,65 , si avrà :

Valore di K = (0,8 + 3 x 0,65) / 4 = 0,69

Valore normale unitario : 860 + (1055-860) x 0,69 = €/mq. 995 p.a. , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona MEZZACOSTA(MOCONESI ALTA - CORNIA) le quotazioni fornite per le abitazioni di tipo CIVILE corrispondenti ad €/mq 939,00 per la 1° fascia ed €/mq. 650,00 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 794,00

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione libera : 0% ; piano 2-3 senza ascensore : -15% ; stato di conservazione stato DA SISTEMARE : -5% ; Luminosità - SOLEGGIATURA DIRETTA : +5% ; Esposizione e vista -PANORAMICA : +10% ; Edifico normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - autonomo NON FUNZIONANTE : -5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -10% da cui i valori saranno modificati in €mq. 845 per la 1° fascia , €/mq. 585 per la 2° fascia ed €/mq. 715 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 37.416,986 (€ 296,96 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 34.298,88 (€ 296,96 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per L'IMMOBILE oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 700,00 €/mq. .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moconesi (GE) - Via Costa 1/3 , già Via Cupin , interno 3, piano 2-3	91,05 mq	700,00 €/mq	€ 63.735,00	100,00%	€ 63.735,00
				Valore di stima:	€ 63.735,00

Valore di stima: € 63.375,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7373,60	€
Oneri di regolarizzazione catastale	434,30	€

Valore finale di stima: **€ 52.398,35**

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

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.

Cicagna, li 19/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crovo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia atto (all. "A") (Aggiornamento al 09/08/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 08/08/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale UIU NCEU (all. "C") (Aggiornamento al 09/08/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale (all. "D") (Aggiornamento al 08/08/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (all. "E") (Aggiornamento al 08/08/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica n. 28 foto (all. "F") (Aggiornamento al 20/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 20/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria (all. "H") (Aggiornamento al 08/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica - APE (all. "I") (Aggiornamento al 08/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica / Vincoli (all. "L") (Aggiornamento al 25/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 25/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica (all. "N") (Aggiornamento al 09/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "O") (Aggiornamento al 20/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle millesimali -spese-regolamento di condominio (all. "P") (Aggiornamento al 06/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione "privacy" (all. "Q") (Aggiornamento al 19/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Chiarimenti e relativi allegati (all. "R") (Aggiornamento al 17/06/2019)

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Costa 1/3 , già Via Cupin , interno 3, piano 2-3

Trattasi di appartamento disposto su due piani fuori terra di proprietà degli esecutati , facente parte di edificio-villetta composto da quattro appartamenti , inserito in zona periferica , con accesso tramite la strada rotabile comunale della lunghezza di circa ml. 900 che si diparte dal centro abitato di Moconesi Alto.-

- L'immobile fa parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Condominio civico 1 e Condominio civico 3) composto ognuno da quattro unità immobiliari , aventi parti comuni.-
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 12, Sub. 4, Categoria A2, Graffato col sub. 8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: - Il PdF vigente , approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 366 del 01/12/1998 , classifica l'immobile secondo l'art. 3 delle Norme tecniche di Attuazione - Zone Edificate Sature - BS .-

- La zona in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi è soggetta al vincolo idrogeologico .-

- La zona in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi non è soggetta a vincoli paesaggistici-ambientali .-

Prezzo base d'asta: **€ 52.398,35**

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 366/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.398,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moconesi (GE) - Via Costa 1/3 , già Via Cupin , interno 3, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 12, Sub. 4, Categoria A2, Graffato col sub. 8	**Superficie**	91,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono come in stato di abbandono risulta l'area pertinenziale ad uso giardino .-		
Descrizione:	Trattasi di appartamento disposto su due piani fuori terra di proprietà degli esecutati , facente parte di edificio-villetta composto da quattro appartamenti , inserito in zona periferica , con accesso tramite la strada rotabile comunale della lunghezza di circa ml. 900 che si diparte dal centro abitato di Moconesi Alto.- L'immobile fa parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Condominio civico 1 e Condominio civico 3) composto ognuno da quattro unità immobiliari , aventi parti comuni.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Chiavari il 29/08/2008
  Reg. gen. 8816 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 212.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 106.000,00
  Percentuale interessi: 5,95 %
  Rogante: Not. Linden Enrico
  Data: 26/08/2008
  N° repertorio: 10
  N° raccolta: 10
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a CHIAVARI il 19/05/2016
  Reg. gen. 4285 - Reg. part. 541
  Quota: 1/2
  Importo: € 65.069,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 32.534,85
  Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
  Data: 18/05/2016
  N° repertorio: 2881
  N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Chiavari il 04/05/2018
  Reg. gen. 4240 - Reg. part. 3351
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be