

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. n° 23/2015

Giudice Esecutore : Dott. Rosario AMMENDOLIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]		Procedente
	[REDACTED]	
	Contro	
[REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato
[REDACTED]	[REDACTED]	Esecutata
[REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa di compendio immobiliare costituito da :

- a) Piena proprietà di Porzione di fabbricato: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 2105, sub. 3, cat. A/3, classe 4, cons. 10 vani, rendita € 661,06;
- b) Piena proprietà di Box auto: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 2105, sub. 2, cat. C/6, classe 2, cons. 42 mq, rendita € 75,92;
- c) Piena proprietà su Terreni: censiti al Catasto Terreni del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 348 e Quota di 2/3 part. 349 del foglio 6 stesso Comune (per cointestazione)

immobili siti in Cogorno (GE) – Via San Martino 74/A (Santeramo Cinzia)

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno BENELLI, libero professionista con studio in Genova, Via G. Macaggi 21/3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1690 e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

- a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 2. *una sommaria descrizione del bene;*
 3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
 5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché*

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- 7. la formazione di eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;*
- d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato in modo conforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria e di demolizione delle opere abusive;*
- e) accerti se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);*
- f) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa;*
- g) Il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.;*
- Il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima*

L'esperto dovrà:

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*
- *Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti" ...*

ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito telematico della stessa

- o -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, provvedeva a comunicare con raccomandata A. R., all'Esecutato, nonché per conoscenza all'Avvocato del Procedente, la data di accesso, data programmata per il giorno 23/03/2016. (vedasi in allegati)

Attesa la mancanza, in atti, della documentazione utile ai raffronti tra gli stati di fatto e quelli Autorizzati, per le attestazioni di conformità, provvedeva poi a reperire:

- presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie e gli estratti di mappa ivi custoditi; nonché le certificazioni catastali

4

aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati;

- presso l'Ufficio Servizio Edilizia privata del Comune di Cogorno le Istruttorie ivi custodite, dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati;

Acquisita la documentazione di cui sopra , in data 23/03/16 , era eseguito l'accesso presso gli immobili, dove, non avuti ostacoli, venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizioni sostanziatisi in:

- *identificazione del bene/dei beni, comprensiva dei confini ;*
- *verifica dello stato di possesso e di occupazione;*
- *riscontro delle consistenze e degli stati di fatto esistenti in loco;*
- *raccolta delle caratteristiche e degli stati d'uso interferenti con i parametri economici;*

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra erano poi attuata, in studio, i ...”raffronti del caso “..... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, fatto riferimento alle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i *parametri economici* da utilizzarsi, nel caso di specie, per il processo estimativo.

- o -

Capitolo Secondo: Risposte al quesito

2.1 - Sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. si è riscontrato

5



che relativamente agli immobili in Cogorno, di proprietà Santeramo Cinzia, la documentazione è risultata priva delle sole planimetrie catastali.

2.2 – Stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva

2.2.1 – Oggetto della Stima sommaria

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/01/2015 N. Rep. 578,

[redacted] nella persona dell'Avv. [redacted]
[redacted] chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, (come indicato in trascrizione), sui seguenti beni immobili:

- A) Porzione di fabbricato: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 2105, sub. 3, cat. A/3, classe 4, cons. 10 vani, rendita € 661,06
- B) Box auto: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 2105, sub. 2, cat. C/6, classe 2, cons. 42 mq, rendita € 75,92
- C) Terreni: censiti al Catasto Terreni del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 349 e 348.

Per quanto attiene i terreni particelle 349 e 348 riferisce lo scrivente che per la particella 349 l'intestazione catastale è per un terzo in capo [redacted] mentre per la particella 348 è per l'intero in capo a [redacted].
Pertanto detti beni saranno oggetto di giudizio di stima per le ragioni evidenziate.

6

2.2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma; nonché della regolarità edilizia e catastale.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il

7



parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, OMI, ecc; nonché dalla acquisizione, nel corso delle operazioni peritali, di una proposta di acquisto da parte di soggetto interessato.

2.2.3 – Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, dalle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dallo scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale, con spese per le regolarizzazioni urbanistico -catastali, ritenute per d'occorrenza, in capo all'aggiudicatario essendo le stesse state portate in diminuzione.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

A - IMMOBILE USO ABITAZIONE SITO IN COGORNO - VIA SAN MARTINO CIV. 74/A

A.1 - SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

8

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso abitativo, distribuito su due piani oltre sottotetto , con giardino coerente per due lati, identificato alla toponomastica con il civ. 74/A di Via San Martino nel comune di Cogorno.

Risultano pertinenze del fabbricato in parola un piccolo fabbricato , bipiano, uso cantina, ora al grezzo ed il terreno-cortile coerente.

Il fabbricato principale e le sue pertinenze , in un sol corpo , espongono le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- porzione di fabbricato e cortile di pertinenza (ex particella 344) distinto al catasto terreni con il map. 1582 di proprietà di terzi;
- terreno distinto con il map. 2459 di proprietà di terzi;
- box auto distinto con il sub. 2 del map. 2105 del catasto fabbricati di proprietà della stessa ditta;
- terreno distinto con il map. 348.

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno risulta censito al foglio 6, part. 2105, sub. 3, cat. A/3, classe 4, cons. 10 vani, rendita € 661,06.

- * -

A.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Cogorno, a circa un chilometro dal centro abitato, in zona in cui sono presenti varie tipologie edilizie, con prevalenza della tipologia economico/civile , poco trafficata e relativamente silenziosa, senza particolari pregi ambientali.

La porzione di fabbricato ad uso abitativo risulta costituito da:

al piano terra : soggiorno con angolo cottura, sottoscala,

disimpegno, bagno, ripostiglio e locale di deposito;

al primo piano : quattro camere e un bagno;

al piano sottotetto: locale di sgombero;

Le consistenze lorde dell'immobile e pertinenze , risultano essere le seguenti:

abitazione	circa mq	146,00
cantina (P.T.)	circa mq	23,00
sottotetto	circa mq	18,00
cortile	circa mq	259,00

Oltre dette consistenze il compendio immobiliare è costituito da un piccolo fabbricato bipiano, ad uso cantina, al "grezzo". , della superficie lorda di circa mq 59,00 (superficie che non comprende la porzione di manufatto abusiva di circa mq 20,00 costituente il primo piano),

In merito alle consistenze si precisa anche che non è compresa nelle valorizzazioni la porzione del distacco verso sud (adiacente al map 1582) attualmente occupato anche da una scala, di fatto all'interno della proprietà recintata degli esecutati, ma che non risulta compreso nella consistenza catastale dell'immobile sia al catasto terreni che al catasto Fabbricati.

Pertanto, tenuto conto dei parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da usarsi per la conversione delle superfici calpestabili in superfici commerciali , le consistenze di cui sopra, ragguagliate, commercialmente , assommano a **mq. 196,00 circa.**

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : persiane in lega leggera, finestre in lega leggera con vetrocamera, porte interne in legno, portoncino di ingresso in legno e vetro.
- *pavimenti* : parte in ceramica, parte in gres, parte in legno.


10

- *distribuzione locali* : razionale e disimpegnata.
 - *accessori bagni* : batteria completa con doccia in un bagno;
batteria completa con vasca in bagno.
 - *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta;
 - *rivestimenti* : nel bagno in ceramica comune e tinta.
 - *generali* : l'impianto di riscaldamento e di fornitura dell'acqua calda è autonomo.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi discreto

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

- * -

A.3 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE


All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata occupata dagli esecutori 

- * -

A.4 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO

L'immobile è una porzione di fabbricato non ubicata all'interno di un condominio e non espone vincoli di carattere storico-artistico.

Dalle certificazioni Ipotecarie emesse dal Servizio di Pubblicità immobiliare di Chiavari emerge quanto segue:


- la signora  con la Compravendita del 16/05/1992 a rogito Notaio Santoro Guido rep 18086, si è impegnata a rispettare il vincolo preliminare unilaterale d'obbligo assunto dai venditori nei confronti del comune di Cogorno per la costruzione di un parcheggio interrato ai sensi art. 9 legge 122/89 quale pertinenza del fabbricato abitativo oggetto della vendita censito al N.C.E.U. coi mappali 1579,

11



1580 e 1581 del foglio 6 (oggi map. 2105 sub. 2 e sub. 3 del foglio 6) da costruirsi nella proprietà in oggetto come da scrittura privata n. 3189 del 17/04/1992.

- in data 16/05/1992 è stata costituita, a favore dei mappali 1579, 1580 e 1581 del foglio 6 (oggi map. 2105 sub. 2 e sub. 3 del foglio 6) e contro i mappali 352, 353, 344, 357 del foglio 6, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli e sulla strada che insiste sulle proprietà sopraindicate, così come attualmente esistente, che conduce a via San Martino alla proprietà acquistata dalla signora


Le spese di manutenzione di detta strada saranno ripartire fra gli utenti come per legge.

- * -

A.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile in parola, risulta pervenuto all'esecutata in forza di Compravendita 16/05/1992 a rogito Notaio Santoro Guido rep. 18086, trascritto a Chiavari il 03/06/1992 al R.P. 4240 come da allegata certificazione ipotecaria e su di esso risultano gravare le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Chiavari il 28/02/2003 al R.P. 304 per un totale tra capitale ed interessi di € 500.000,00, gravante su beni in Cogorno, a favore di





- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO iscritta a Chiavari il 10/08/2011 al R.P. 1101 per un totale tra capitale ed interessi di € 620.000,00, gravante su beni in Cogorno, a favore di [REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 10/08/2011 al R.P. 1101 per un capitale di € 160.000,00, gravante su beni in Cogorno, san Colombano Certenoli e Borzonasca, a favore di [REDACTED]

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari prot. GE133342 del 2015 versati in atti.

- * -

A.6 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si è provveduto a presentare istanza di Accesso agli Atti. Presso il Comune di Cogorno i

Presso l'Ufficio Tecnico del succitato Comune è stata reperita la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA prot. 3189 del 13/09/1992 per "ristrutturazione fabbricato abitativo e costruzione parcheggio interrato da destinare a pertinenza del fabbricato di proprietà";
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (P. E. 965) prot. 610/1995 del 05/03/2009 per "opere realizzate in difformità del titolo abilitativo consistenti in modesto ampliamento superficie abitativa, opere di

13

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



manutenzione straordinaria consistenti in modifiche interne ed esterne all'abitazione, modifiche al box”;

- TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA (Condono Edilizio 1393) prot. 15146/2004 del 05/03/2009 per “realizzazione di locale interrato senza modifiche esterne apprezzabili”;
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (pratica C92/013) prot. 10741 del 19/11/2011 del fabbricato sito in Via San Martino civ. 74/A NCEU foglio 6, map. 2105, sub. 2-3.

Da un raffronto tra lo stato di fatto attuale e gli elaborati depositati presso il Comune di Cogorno, è emerso quanto segue:

- nella porzione di fabbricato abitativa non risultano difformità a meno dell'altezza della parte abitativa del piano terra , rilevata in alcuni punti per corrente a mt. 2,69;
- nel fabbricato bipiano adibito a cantina , al grezzo , si è riscontrato al primo piano un ampliamento di circa mq 20 non autorizzato.

Tale ampliamento è da ritenersi , attesa la complessità ed onerosità della procedura di sanatoria , da rimuovere , mediante demolizione totale, con costo , attesa la possibile sussistenza di amianto, non inferiore ad € 6.000,00, somma che rimane in capo all'aggiudicatario essendo stata portata a deconto del prezzo posto a base d'asta.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che l'immobile insiste interamente in zona AR5: zona agricolo-produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del PRG (indice 0.03mc/mq). La nuova edificazione ai fini abitativi resta condizionata alla effettiva conduzione dei fondi asserviti, con ulteriori limitazioni derivanti dalla presenza di soglie massime di edificazione complessiva all'interno dell'ambito.

Per ogni migliore indicazione di rimanda alla documentazione Urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di Cogorno.

14

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



- * -

A.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità catastale dell'immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto la planimetria dell'immobile di cui trattasi.

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 27/04/2006 e lo stato di fatto si è riscontrato che:

1. nella porzione di fabbricato abitativa al secondo piano non è stata indicata una finestra;
2. nel fabbricato bipiano adibito a cantina si è riscontrato che al primo piano è stato eseguito un ampliamento di circa mq 20;
3. una porzione del distacco verso sud (adiacente al map 1582) attualmente occupato anche da una scala, di fatto all'interno della proprietà recintata degli esecutati, non risulta compresa nella consistenza catastale dell'immobile sia al catasto terreni che al catasto Fabbricati.

Occorrerà quindi procedere alla regolarizzazione delle difformità mediante presentazione di un aggiornamento della planimetria al Catasto Fabbricati sostenendo una spesa presunta di € 600,00. dando per scontato la non occorrenza di tipo mappale.

- * -

A.8 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, queste sono state individuate nella Banca Dati editi dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare , OMI , con il conforto delle indicazioni desumibili dai dati rinvenibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli Uffici Tecnici comunali, le Agenzie immobiliari di zona.

15



Da dette indagini è risultato deducibile che i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, per il caso di specie, sia di €/mq 1.400,00, stante le valorizzazioni OMI date per ricomprese tra €/mq 1.600,00 ed €/mq 2.300,00; forbice sussistente a fronte della possibile collocazione dello immobile da valutare ai margini della viabilità principale e/o in posizione centrale.

A.9 – VALORE DI MERCATO

Posto e premesso quanto sopra, tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare, al compendio immobiliare in parola, sulla base di elementi generici di primo approccio è assegnabile un valore di mercato di

superficie commerciale mq 196 x €/mq. 1.400,00 Euro 274.400,00

- * -

A.10 – PREZZO BASE D'ASTA

A fronte delle delle criticità proprie della porzione immobiliare in parola, sotto il profilo della regolarità urbanistico catastale e funzionale, dello stato d'uso, nonché di ogni altra caratteristica interferente con il valore di mercato, quali affacci, prospettazioni, ecc, il prezzo come sopra determinato di euro /mq 1.400,00, dovrà essere abbattuto del 15%; prezzo che al fine di incentivare la partecipazione al pubblico incanto è da ritenersi opportuno abbattere di un ulteriore 7%

Pertanto il prezzo come sopra determinato, per le particolari attuali correnti condizioni del mercato immobiliare e gli oneri correlati alle irregolarità edilizie e catastali deve ridursi a :

16



€. 274.400,00 – 41.160,00 = €. 233.240,00

prezzo che in presenza di un opportuno decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto si definisce in :

€. 233.240,00 – 16.326,80 = €. 216.913,20

- * -

A.11 - ACCERTI SE LA VENDITA VA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O, INVECE, AD IVA, ACCERTANDO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO IVA – O ACQUISENDO LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE, CHE DOVRÀ ESSERE RICHIESTA AL DEBITORE ESECUTATO E DI CUI DOVESSE ESSERE IN POSSESSO (QUALORA IMPRENDITORE)

La vendita dell'immobile va soggetta ad Imposta di Registro in quanto l'immobile è in capo ad un privato.

- * -

A.12 - NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZITUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA

Nel caso di specie si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile di cui trattasi ad essere oggetto della procedura esecutiva pertanto non si provvederà a predisporre alcun progetto di divisione.

- * -

A.13 - IL PERITO DOVRÀ ALTRESÌ PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELL'A.P.E.

Considerato che da informazioni assunte presso la esecutata è emerso che l'immobile è dotato di A.P.E. non si è provveduto a predisporlo.



**B - IMMOBILE USO BOX AUTO SITO IN COGORNO - VIA SAN
MARTINO c/o CIV. 74/A**

B.1 - SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

Il bene oggetto di stima è una autorimessa seminterrata, senza numero civico, ubicato presso il civ. 74/A di Via San Martino nel comune di Cogorno.

Detto bene, nel suo complesso, espone le seguenti coerenze, a partire da nord in senso orario:

- distacco annesso al sub. 3 del map. 2105 (proprietà stessa ditta),
- terrapieno (proprietà stessa ditta),
- terrapieno e fabbricato del sub. 3 del map. 2105 (proprietà stessa ditta)

L'immobile al catasto fabbricati del Comune di Cogorno risulta censito al foglio 6, part. 2105, sub. 2, cat. C/6, classe 2, cons. 42 mq, rendita € 75,92.

- * -

B.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

La porzione di fabbricato, autorizzato ad autorimessa, in parte seminterrata, e costituita da un unico locale, di forma irregolare, posto al piano strada, avente una consistenza ... "utile" .. di circa mq 39,00 ed un'altezza interna di m 2.40, consistenza però che a seguito della irregolarità della forma non consente parcheggi multipli.

Quali finiture l'immobile presenta:




- *infissi* : serranda in acciaio basculante
- *pavimenti* : in battuto di cemento.
- *accessibilità* : sufficiente
- *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta.
- *generali* : il locale pur avendo un'ampia superficie è di forma irregolare e ciò non consente la sosta contemporanea di due autoveicoli di dimensioni medie.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo ed all'interno sussistono tracce di umidità .

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

- * -

B.3 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE


All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata occupata dagli esecutati 

- * -

B.4 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO – ARTISTICO

L'immobile non è ubicata all'interno di un condominio e non espone vincoli di carattere storico-artistico.

Dalle certificazioni Ipotecarie emesse dal Servizio di Pubblicità immobiliare di Chiavari emerge quanto segue:

- la signora  con la Compravendita del 16/05/1992 a rogito Notaio Santoro Guido rep 18086, si è impegnata a rispettare il vincolo preliminare unilaterale d'obbligo assunto dai venditori nei confronti del comune di Cogorno per la costruzione di un parcheggio interrato ai



sensi art. 9 legge 122/89 quale pertinenza del fabbricato abitativo oggetto della vendita censito al N.C.E.U. coi mappali 1579, 1580 e 1581 del foglio 6 (oggi map. 2105 sub. 2 e sub. 3 del foglio 6) da costruirsi nella proprietà in oggetto come da scrittura privata n. 3189 del 17/04/1992.

- in data 16/05/1992 è stata costituita, a favore dei mappali 1579, 1580 e 1581 del foglio 6 (oggi sub. 2 e sub. 3 del map. 2105 del foglio 6) e contro i mappali 352, 353, 344, 357 del foglio 6, servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli e sulla strada che insiste sulle proprietà sopraindicate, così come attualmente esistente, che conduce a via san martino alla proprietà acquistata dalla signora [REDACTED], Le spese di manutenzione di detta strada saranno ripartire fra gli utenti come per legge.

Si segnala quindi che il box costituisce pertinenza del fabbricato principale ai sensi art. 9 legge 122/89

- * -

B.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile in parola, risulta pervenuto all'esecutata in forza di Compravendita 16/05/1992 a rogito Notaio Santoro Guido rep. 18086, trascritto a Genova il 03/06/1992 al R.P. 4240 come da allegata certificazione ipotecaria e su di esso risultano gravare le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Chiavari il 28/02/2003 al R.P. 304 per un totale tra capitale ed interessi di € 500.000,00, gravante su beni in Cogorno, a favore di



- [REDACTED]
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO iscritta a Chiavari il 10/08/2011 al R.P. 1101 per un totale tra capitale ed interessi di € 620.000,00, gravante su beni in Cogorno, a favore di [REDACTED]
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 10/08/2011 al R.P. 1101 per un capitale di € 160.000,00, gravante su beni in Cogorno, san Colombano Certenoli e Borzonasca, a favore di [REDACTED]

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari prot. GE131188 del 15/06/2015.

- * -

B.6 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si è provveduto a presentare istanza al Comune di Cogorno e presso L'ufficio Tecnico è stata reperita la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA prot. 3189 del 13/09/1992 per "ristrutturazione fabbricato abitativo e costruzione parcheggio interrato da destinare a pertinenza del fabbricato di proprietà";
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (P.E. 965) prot. 610/1995 del 05/03/2009 per "opere realizzate in difformità del titolo abilitativo consistenti in modesto ampliamento superficie abitativa, opere di manutenzio-



ne straordinaria consistenti in modifiche interne ed esterne all'abitazione, modifiche al box";

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (pratica C92/013) prot. 10741 del 19/11/2011 del fabbricato sito in Via San Martino civ. 74/A NCEU foglio 6, map. 2105, sub. 2-3.

Da un raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati presso il Comune non si sono riscontrate difformità.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che l'immobile insiste interamente in zona AR5: zona agricolo-produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del PRG (indice 0.03mc/mq). La nuova edificazione ai fini abitativi resta condizionata alla effettiva conduzione dei fondi asserviti, con ulteriori limitazioni derivanti dalla presenza di soglie massime di edificazione complessiva all'interno dell'ambito.

Per ogni migliore indicazione di rimanda alla documentazione Urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di Cogorno.

- * -

B.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità catastale dell'immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto la planimetria dell'immobile di cui trattasi.

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 27/04/2006 e lo stato di fatto si è riscontrato che sussiste una piccola nicchia sulla parete adiacente al map. 2453.

Occorrerà quindi procedere alla regolarizzazione delle difformità mediante presentazione di un aggiornamento al catasto Fabbricati sostenendo una spesa di € 450,00.

- * -

B.8 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

22



Per il caso di specie, trattandosi di un volume pertinenziale, vincolato alla UIU principale, il mercato non rilascia valori comparabili, non essendo detti cespiti trattati singolarmente..

I parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, sono pertanto desumibili dai valori di ricostruzione, valori correnti entro €/mc 200,00

- * -

B.9 – VALORE DI MERCATO

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, delle irregolarità da sanare, al cespite in parola è assegnato un valore venale a corpo di

	<i>Valore di mercato:</i>	
<i>superficie commerciale</i>	<i>A corpo</i>	24.000,00

- * -

B.10 – PREZZO BASE D'ASTA

Al valore di mercato individuato in € 24.000,00 è poi applicato un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto, di circa il 7%, e pertanto al cespite in esame è assegnato un prezzo base d'asta di €. 22.320,00

- * -

B.11 - ACCERTI SE LA VENDITA VA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O, INVECE, AD IVA, ACCERTANDO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO IVA – O ACQUISENDO LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE, CHE DOVRÀ ESSERE RICHIESTA AL DEBITORE ESECUTATO E DI CUI DOVESSE ESSERE IN POSSESSO (QUALORA IMPRENDITORE)

La vendita dell'immobile risulta soggetta ad imposta di registro in

23



quanto l'immobile è in capo ad un privato.

- * -

B.12 - NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZITUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA

Nel caso di specie si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile di cui trattasi ad essere oggetto della procedura esecutiva.

- * -

B.13 - IL PERITO DOVRÀ ALTRESÌ PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELL'A.P.E.

Considerato che trattasi di un locale autorimessa non è necessaria la redazione dell'A.P.E.



Si segnala però che:

• sul mappale 349 sussiste la trascrizione R.P. 6584 del 16/10/2002 di un Atto Giudiziario – Sentenza Traslativa del Tribunale di Chiavari, rep. 955 del 16/10/2002, a favore di [redacted] contro [redacted] (dante causa della signora [redacted] con la quale gli è stata trasferita la quota di 1/3 del precitato mappale ad integrazione della quota legittima a lui spettante, pertanto tale quota di 1/3 non sarà valutata.

• sul mappale 348 sussiste errata intestazione catastale

Infatti la trascrizione R.P. 2560 del 14/04/2001 della successione 71/877 del 27/03/2001 di [redacted] a favore di [redacted] [redacted] non trova coerenza nelle precedenti intestazioni della particella. (vedi certificato storico) attesa l'esistenza di atto di acquisto, di data precedente, da parte della si [redacted]

Si dovrà procedere a riallineamento a cura dell'aggiudicatario

- * -

C.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile in parola, risulta pervenuto all'esecutata in forza di Compravendita 16/05/1992 a rogito Notaio Santoro Guido rep. 18086, trascritto a Genova il 03/06/1992 al R.P. 4240 come da allegata certificazione ipotecaria e su di esso risultano gravare le seguenti formalità:

– IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Chiavari il 28/02/2003 al R.P. 304 per un totale tra capitale ed interessi di € 500.000,00, gravante su beni in Cogorno, a favore di [redacted]



DI SIENA S.p.a.;

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO iscritta a Chiavari il 10/08/2011 al R.P. 1101 per un totale tra capitale ed interessi di € 620.000,00, gravante su beni in Cogorno, a favore di [REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 10/08/2011 al R.P. 1101 per un capitale di € 160.000,00, gravante su beni in Cogorno, san Colombano Certenoli e Borzonasca, a favore di [REDACTED]

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari prot. GE131188 del 15/06/2015.

- * -

**C.6 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE
NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO,
PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA**

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito, emerge che gli immobili insistono interamente in zona AR5: zona agricolo-produttiva Z.T.O. E, ambito rurale, art. 15 delle N.T.A. del PRG (indice 0.03mc/mq).

La nuova edificazione ai fini abitativi resta condizionata alla effettiva conduzione dei fondi asserviti, con ulteriori limitazioni derivanti dalla presenza di soglie massime di edificazione complessiva all'interno dell'ambito.

Per ogni migliore indicazione di rimanda al certificato di Destinazione Urbanistica acquisito presso il Comune di Cogorno

- * -

C.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE



Al fine di verificare la regolarità catastale dell'immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto le visure degli immobili di cui trattasi.

Dall'esame delle visure catastali è emerso che sussistono le seguenti problematiche:

- il map. 348 è intestato in forza di una Sentenza del Tribunale di Chiavari per 1/3 in capo ad un soggetto terzo diversamente da quanto indicato nel pignoramento e nei certificati ipotecari ove risulta di proprietà esclusiva dell'esecutata [REDACTED]
- il map. 349 è intestato a soggetti terzi, in forza di una Successione, come già indicato al punto C.4, erroneamente volturata, diversamente da quanto indicato nel pignoramento e nei certificati ipotecari ove risulta di proprietà esclusiva dell'esecutata [REDACTED]

- * -

C.8 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, queste sono state individuate nelle rilevazioni della Commissione Censuaria, atteso che trattasi di aree prive di valenza urbanistica, giuste indicazioni del CDU, con sola rilevanza come aree verdi pertinenziali al fabbricato di cui al punto "A"

Posto e premesso quanto sopra viste le caratteristiche, il valore unitario è individuato in ragione di €/mq 2,00.

- * -

C.9 – VALORE DI MERCATO

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, al cespite in parola è assegnato un valore venale di:

all'intero del map. 348:

superficie catastale mq 270 x €/mq. 2,00 € 540,00

Alla quota dei 2/3 del map. 349 per le motivazioni di cui ai punti C.4 e C.7:

superficie catastale mq 180 x €/mq. 2,00 x 2/3 € 240,00

- * -

C.10 - PREZZO BASE D'ASTA

A fronte delle risultanze come sopra determinate, applicato un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto, di circa il 5% , al cespite in esame è assegnato un prezzo base d'asta di € 740,00

(euro settecento quaranta)

- * -

C.11 - ACCERTI SE LA VENDITA VA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O, INVECE, AD IVA, ACCERTANDO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO IVA - O ACQUISENDO LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE, CHE DOVRÀ ESSERE RICHIESTA AL DEBITORE ESECUTATO E DI CUI DOVESSE ESSERE IN POSSESSO (QUALORA IMPRENDITORE);

La vendita dell'immobile risulta soggetta ad imposta di registro in quanto l'immobile è in capo ad un privato.

- * -

C.12 - NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZITUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;

28

FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;

Nel caso di specie , per la particella 348 si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile e pertanto nessuna problematica correlata ; per il mappale 349 il frazionamento comporterebbe un costo di gran lunga superiore al valore venale e pertanto di nessuna convenienza per la Procedura .

Ove di interesse del comproprietario del terzo sarà cura dello stesso promuovere il frazionamento.

- * -

D - RIEPILOGO E CONCLUSIONI

A fronte dello incarico ricevuto riferisce lo scrivente che per quanto attiene il compendio immobiliare oggetto di stima il prezzo base d'asta risulta essere :

Piena proprietà di Porzione di fabbricato:

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part.

2105, sub. 3, cat. A/3, classe 4, cons. 10 vani, rendita € 661,06

€ 216.913,20

Piena proprietà di Box auto:

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part.

2105, sub. 2, cat. C/6, classe 2, cons. 42 mq, rendita € 75,92;

€ 22.320,00

Piena proprietà su Terreni:

censiti al Catasto Terreni del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 348

sem. arb. Classe 3 mq.270 e Quota di 2/3 part. 349 sem. arb. Classe 3 mq.

180 del foglio 6 stesso Comune (per cointestazione)

all'intero del map. 348:

superficie catastale mq 270 x €/mq. 2,00

€ 540,00

Alla quota dei 2/3 del map. 349 per le motivazioni di cui ai punti C.4 e C.7:

superficie catastale mq 180 x €/mq. 2,00 x 2/3

€ 240,00

TOTALE

€ 240.013,20

(Euroduecentoquarantamilazerotredici//20)

L'esperto
geom. Ermanno Benelli

30

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it

Elenco allegati

Porzione di fabbricato: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6,
Part. 2105, sub. 3, cat. A/3, classe 4, cons. 10 vani, rendita € 661,06;_

Documentazione fotografica
Planimetrie stato attuale
Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali
Documentazione edilizia in atti Comune di Cogorno
Atto di pignoramento e nota di trascrizione
Attestato prestazione energetica
Quotazioni immobiliari O.M.I.

Box auto: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 2105, sub.
2, cat. C/6, classe 2, cons. 42 mq, rendita € 75,92;

Documentazione fotografica
Planimetria stato attuale
Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali
Documentazione edilizia in atti Comune di Cogorno
Atto di pignoramento e nota di trascrizione

Terreni: censiti al Catasto Terreni del Comune di Cogorno al foglio 6, Part. 348 e Quota di
2/3 part. 349 del foglio 6 stesso Comune (per cointestazione)

Documentazione fotografica
Visure, estratti di mappa
Certificato di destinazione urbanistica
Atto di pignoramento e nota di trascrizione
Ispezioni ipotecarie per particelle 348-349