
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2018 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 11/06/2018, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2018 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 Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires , edificio 42, interno 12, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°18'22N;9°21'13E)

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione è posto al terzo piano di un condominio composto in totale da 23 unità immobiliari, sette piani fuori terra e un piano seminterrato. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Lavagna, cittadina dalla vocazione turistica, che si trova nella piana sinistra del torrente Entella lungo la costa della Riviera ligure di levante, nel Tigullio orientale.

L'abitato del comune si estende, oltre allo storico insediamento medievale, verso il suo entroterra chiuso a monte da una serie di colline.

La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, comoda al centro storico del Comune e al mare, al raccordo autostradale e alla stazione ferroviaria di Lavagna.

Le zone limitrofe, non lontane dal centro del Comune di Chiavari e in prossimità del centro storico del Comune di Lavagna, hanno caratteristiche simili, ben servite da esercizi commerciali e pubblici.

Nello specifico Corso Buenos Aires è uno degli assi principali di collegamento tra il comune di Chiavari e il centro di Lavagna, viale, a doppio senso, alberato, dotato di servizi e negozi, parcheggi pubblici su entrambi i lati, è caratterizzato da un'edilizia residenziale fatta da piccole palazzine e condomini, palazzotti liberty e aree verdi.

L'appartamento è posto all'interno del "Complesso Residenziale Giardino", costituito da 3 edifici distinti con i civici n.40-42 di Corso Buenos Aires e il civico 12 di Piazza Innocenzo IV. Trattasi di tre condomini comunicanti al piano seminterrato e collegati esternamente da un viale e delle piazzole privati pedonali. In particolare l'immobile è posto nel condominio di mezzo, civ. 42, che presenta copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate e balconi.

Interposto tra Corso Buenos Aires e l'area condominiale è presente un piccolo parco giochi per bambini.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto l'unico proprietario è una persona fisica.

In data 23 luglio 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires , edificio 42, interno 12, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella fase preliminare di controllo della documentazione, si segnala la mancanza dell'avviso al creditore iscritto ex art. 498, comma secondo c.p.c. e che in data 05/10/2018, l'avv. **** Omissis ****, in qualità di rappresentante della parte procedente, ha provveduto, a seguito di segnalazione della sottoscritta, ad inviare l'avviso al creditore iscritto alla corrispondente in Genova per la notifica urgente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile deriva da atto di successione per causa di morte - risulta esserci atto trascritto di accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato (ALL.A).

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord-ovest, appartamento interno 11 e vano scale;
- nord-est, appartamento interno 13;
- sud-ovest, distacco su area verde;
- sud-est, distacco con condominio civ.40 del "Complesso Residenziale Giardino".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Terzo



Totale superficie convenzionale:	55,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	55,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna media di metri 3,00 e risulta composto da:

- Ingresso/disimpegno sup.netta = 7,90mq
- Cucina sup.netta = 13,00mq
- Bagno sup.netta = 5,60mq
- Soggiorno/camera sup.netta = 17,50mq
- Balcone accessibile dal soggiorno/camera e dal bagno sup.netta = 12,00mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 920, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 752,99 Piano 3
Dal 22/10/2004 al 30/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 58, Sub. 70 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 752,99 Piano 3
Dal 30/01/2014 al 02/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 58, Sub. 70 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 752,99 Piano 3
Dal 02/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 58, Sub. 70 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 752,99 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 58, Sub. 70 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 56 Rendita € 752,99 Piano 3



La data del 04/10/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ad oggi non si osservano variazioni.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F.2): Foglio 3 - Particella 58

Documentazione catastale (ALL.F)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	58	70		A2	4	3	56	752,99	3	

Corrispondenza catastale

Si riscontra rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si rileva un'incongruenza planimetrica interna tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 23/07/2018 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 12/11/1969 (ALL.F.1).

Tale difformità riguarda l'assenza, allo stato attuale dei luoghi, di una piccola tramezza allo scopo di spallina di un'armadiatura a muro posta nel vano ingresso/disimpegno.

Tale difformità, non incidendo sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, non rientra nella fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi dell'art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto, non si ritiene necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al terzo piano del condominio civ. 42 di Corso Buenos Aires, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un ingresso cieco unito ad un disimpegno di distribuzione sul quale affacciano tutti i vani dell'appartamento;
- un vano cucina dotato di finestra a doppia anta;
- un ampio bagno con portafinestra di accesso al balcone;
- un vano soggiorno/camera dotato di finestre su due lati e porta finestra di accesso al balcone;
- un ampio balcone con esposizione sud-ovest e affaccio su un'area verde.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in legno verniciato di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni discrete;
- Porta d'ingresso: porta blindata - condizioni buone;
- Infissi interni: porte in legno e vetro, a battente - condizioni discrete;
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica blu, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle decorate fino ad un'altezza di cm 200; soffitto in tinta - condizioni buone - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni buone;
- Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica decorate, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle decorate fino ad un'altezza di cm 160; soffitto in tinta - condizioni buone;
- Pavimenti: in piastrelle di marmo grigio - condizioni buone;
- Pareti: in tinta e con rivestimento in carta da parati, porzione del vano soggiorno/camera con rivestimento di pannelli in legno - condizioni buone;
- Soffitti: in tinta - condizioni buone;
- Balcone: pavimentazione in piastrelle rettangolari di gres grigio, ringhiera frontale in ferro verniciato di verde scuro e lateralmente parapetto in muratura, tendaggi da sole - condizioni buone.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche;
- produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è centralizzato;
- condizionamento: presente, unità esterna installata sul balcone e split interno collocato nel disimpegno.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano modificati e/o sostituiti recentemente, non si ha riscontro della presenza di Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.C), le rifiniture, i rivestimenti e le pavimentazioni, nella loro peculiarità, risultano in buono stato conservativo.

Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità.

PARTI COMUNI



Nel complesso, il condominio di Corso Buenos Aires 42 si trova in ottimo stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.C).

L'immobile, facente parte del "Complesso Residenziale Giardino", costituito da 3 edifici, è accessibile pedonalmente da viale privato di collegamento trasversale tra Corso Buenos Aires e Piazza Innocenzo IV, caratterizzato da una pavimentazione di blocchetti di pietra. Gli edifici sono intervallati da piazzole rialzate pavimentate con piastrelle di gres beige.

L'unico accesso al condominio, avviene tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne presenta pavimentazione in piastrelle di marmo bianco e ardesia, pareti rivestite di lastre di marmo rosso, soffitti intonacati e tinteggiati.

L'unico vano scala, dotato di serramenti esterni, è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in piastrelle di marmo bianco e ardesia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro verniciata e corrimano in legno.

Il condominio è provvisto di ascensore.

Si riportano di seguito di millesimi di proprietà delle parti comuni come si evince dalla documentazione ricevuta dall'amministrazione condominiale (ALL.B):

- aree in comproprietà = 11,26/1000;
- comproprietà civ.42 = 33/1000;
- scala civ.42 = 22/1000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- copertura: a falde;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: presenti su tutti i prospetti;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, scala in muratura, pedate e alzate in marmo, pavimenti in piastrelle di marmo e ardesia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il proprietario dell'immobile, **** Omissis **** (esecutato), risulta residente in Isola d'Asti (AT), Via Repergo n.25.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1977 al 30/01/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avvocato Galvagna	26/05/1977	245423	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari		2095	157		
Dal 30/01/2014 al 02/06/2014	**** Omissis ****	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bagnasco Piero	30/01/2014	145366	17723
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova-Chiavari	21/07/2014	5343	4443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Asti	14/07/2014	20105	9990		
Dal 02/06/2014	**** Omissis ****	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bagnasco Piero	02/06/2014	145367	17724
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova-Chiavari	21/07/2014	5344	4444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Asti	15/07/2014	20123	9990		



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si riportano di seguito le trascrizioni e gli atti di successione:

- Trascrizione del 21/07/2014 - atto del 10/07/2014 (ALL.A) - rogante notaio **** Omissis **** - Atto per causa di morte, Verbale di pubblicazione testamento - A FAVORE **** Omissis **** - CONTRO **** Omissis ****;
- Trascrizione del 21/07/2014 - atto del 10/07/2014 (ALL.A) - rogante notaio **** Omissis **** - Atto per causa di morte, Verbale di pubblicazione testamento - A FAVORE **** Omissis **** - CONTRO **** Omissis ****;
- Trascrizione del 21/07/2014 - atto del 10/07/2014 (ALL.A) - rogante notaio **** Omissis **** - Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità - A FAVORE **** Omissis **** - CONTRO **** Omissis ****;
- Trascrizione del 05/09/2014 - atto del 14/07/2014 - Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione A FAVORE **** Omissis **** - CONTRO **** Omissis ****;
- Trascrizione del 29/09/2015 - atto del 15/07/2015 - Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione A FAVORE **** Omissis **** - CONTRO **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova-Chiavari aggiornate al 04/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 12/01/2018
Reg. gen. 472 - Reg. part. 54
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Spese: € 14.539,37
Interessi: € 460,63
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 27/02/2016
N° repertorio: 409/2016

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 30/03/2018

Reg. gen. 3137 - Reg. part. 2489

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si precisa che il Condominio Palazzo Giardino, a seguito delle morosità del sig. **** Omissis **** e del decreto ingiuntivo attivato, ha chiesto di intervenire nella procedura esecutiva in oggetto.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Lavagna, come "Zona residenziale di tipo B esistente" [RE-B] (ALL.G). La zona comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da un impianto urbanistico e un tessuto edilizio sufficientemente organizzati e consolidati.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Entella (ALL.G), nello specifico l'immobile ricade nella fascia A per l'inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico (ALL.G). Nella cartografia del comune di Lavagna relativa alla zonizzazione paesaggistica, l'immobile è ricompreso nella zona dei "manufatti da tutelare" (ALL.G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

PROGETTO ORIGINARIO (ALL.D)

Il progetto per la realizzazione del condominio nel quale è presente l'immobile oggetto della relazione è stato presentato dalla **** Omissis **** a firma dell'arch. **** Omissis ****.

Visti i pareri favorevoli Della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario del 21/06/1966 e del 09/08/1966, il Comune di Lavagna approva il progetto con decreto 1657/B del 02/12/1966.

A seguito del progetto di variante il Comune di Lavagna, visti i pareri favorevoli Della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario del 29/04/1969, approva il progetto con decreto 1657/B del 30/05/1969.

ABITABILITA' (ALL.E)



L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Lavagna in data 14/06/1969.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche.

Non avendo riscontro della presenza di Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte degli impianti ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene necessario effettuare una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni. Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 1.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta come da quesito peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 991,01

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.684,11

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo studio dell'amministratore del "Condominio Palazzo Giardino", **** Omissis **** su specifica richiesta della scrivente inviava con mail del 01/10/2018 la seguente documentazione (ALL.B):

- testo con indicazione delle spese ordinarie annue di gestione, delle spese straordinarie già deliberate e delle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla suddetta data;
- regolamento condominiale;
- tabelle millesimali.



Da un esame dei suddetti documenti, i dati e il debito generale per l'immobile in oggetto risultano così articolati:

- spese ordinarie annue gestione 2018/2019: € 991,01
- eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (consuntivo spese es.2017/18): € 2.684,11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires , edificio 42, interno 12, piano 3

L'immobile adibito ad abitazione è posto al terzo piano di un condominio composto in totale da 23 unità immobiliari, sette piani fuori terra e un piano seminterrato. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Lavagna, cittadina dalla vocazione turistica, che si trova nella piana sinistra del torrente Entella lungo la costa della Riviera ligure di levante, nel Tigullio orientale. L'abitato del comune si estende, oltre allo storico insediamento medievale, verso il suo entroterra chiuso a monte da una serie di colline. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, comoda al centro storico del Comune e al mare, al raccordo autostradale e alla stazione ferroviaria di Lavagna. Le zone limitrofe, non lontane dal centro del Comune di Chiavari e in prossimità del centro storico del Comune di Lavagna, hanno caratteristiche similari, ben servite da esercizi commerciali e pubblici. Nello specifico Corso Buenos Aires è uno degli assi principali di collegamento tra il comune di Chiavari e il centro di Lavagna, viale, a doppio senso, alberato, dotato di servizi e negozi, parcheggi pubblici su entrambi i lati, è caratterizzato da un'edilizia residenziale fatta da piccole palazzine e condomini, palazzotti liberty e aree verdi. L'appartamento è posto all'interno del "Complesso Residenziale Giardino", costituito da 3 edifici distinti con i civici n.40-42 di Corso Buenos Aires e il civico 12 di Piazza Innocenzo IV. Trattasi di tre condomini comunicanti al piano seminterrato e collegati esternamente da un viale e delle piazzole privati pedonali. In particolare l'immobile è posto nel condominio di mezzo, civ. 42, che presenta copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate e balconi. Interposto tra Corso Buenos Aires e l'area condominiale è presente un piccolo parco giochi per bambini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 70, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 129.500,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizie e catastali.



La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Valori - min/max - (ALL.L):

- OMI (2017 - II° semestre) Abitazioni civili --> €/mq 2.500 - €/mq 3.600
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 2.832 - €/mq 3.744 ; (In buono stato) €/mq 2.640 €/mq - 3.264 ; (Da ristrutturare) €/mq 1.584 - €/mq 2.304
- Indagine di mercato --> €/mq 1.800

Sulla base dei dati ricavati si evince un valore medio pari a €/mq 2.300.

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto ai servizi e ai collegamenti al centro della città, dell'ottimo stato di conservazione del fabbricato, delle buone condizioni dell'appartamento, della buona esposizione e della buona possibilità di parcheggio, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare un valore maggiorato rispetto all'importo medio, pari a € 2.500,00 al metro quadro di superficie di appartamento:

$$\text{mq } 55 \times \text{€/mq } 2.500,00 = \text{€ } 137.500,00$$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$$\text{€ } 137.500,00 \times 0,95 = \text{€ } 130.625,00$$

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti)

Pertanto:

$$\text{€ } 130.625,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 129.625,00$$

che si arrotonda a € 129.500,00 (centoventinovemilacinquecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires , edificio 42, interno 12, piano 3	55,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 137.500,00	100,00	€ 129.500,00
Valore di stima:					€ 129.500,00



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

Genova, li 11/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL.B - Documentazione condominiale
- ✓ N° 3 Foto - ALL.C
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - ALL.D
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.E
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ALL.F
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ALL.F1
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - ALL.F2
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni FIAIP-OMI
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.M - Avviso al creditore iscritto
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires , edificio 42, interno 12, piano 3

L'immobile adibito ad abitazione è posto al terzo piano di un condominio composto in totale da 23 unità immobiliari, sette piani fuori terra e un piano seminterrato. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Lavagna, cittadina dalla vocazione turistica, che si trova nella piana sinistra del torrente Entella lungo la costa della Riviera ligure di levante, nel Tigullio orientale. L'abitato del comune si estende, oltre allo storico insediamento medievale, verso il suo entroterra chiuso a monte da una serie di colline. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, comoda al centro storico del Comune e al mare, al raccordo autostradale e alla stazione ferroviaria di Lavagna. Le zone limitrofe, non lontane dal centro del Comune di Chiavari e in prossimità del centro storico del Comune di Lavagna, hanno caratteristiche similari, ben servite da esercizi commerciali e pubblici. Nello specifico Corso Buenos Aires è uno degli assi principali di collegamento tra il comune di Chiavari e il centro di Lavagna, viale, a doppio senso, alberato, dotato di servizi e negozi, parcheggi pubblici su entrambi i lati, è caratterizzato da un'edilizia residenziale fatta da piccole palazzine e condomini, palazzotti liberty e aree verdi. L'appartamento è posto all'interno del "Complesso Residenziale Giardino", costituito da 3 edifici distinti con i civici n.40-42 di Corso Buenos Aires e il civico 12 di Piazza Innocenzo IV. Trattasi di tre condomini comunicanti al piano seminterrato e collegati esternamente da un viale e delle piazzole privati pedonali. In particolare l'immobile è posto nel condominio di mezzo, civ. 42, che presenta copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate e balconi. Interposto tra Corso Buenos Aires e l'area condominiale è presente un piccolo parco giochi per bambini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 70, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Lavagna, come "Zona residenziale di tipo B esistente" [RE-B] (ALL.G). La zona comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da un impianto urbanistico e un tessuto edilizio sufficientemente organizzati e consolidati. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Entella (ALL.G), nello specifico l'immobile ricade nella fascia A per l'inondabilità, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico (ALL.G). Nella cartografia del comune di Lavagna relativa alla zonizzazione paesaggistica, l'immobile è ricompreso nella zona dei "manufatti da tutelare" (ALL.G).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires , edificio 42, interno 12, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 70, Categoria A2	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al terzo piano del condominio civ. 42 di Corso Buenos Aires, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un ingresso cieco unito ad un disimpegno di distribuzione sul quale affacciano tutti i vani dell'appartamento; - un vano cucina dotato di finestra a doppia anta; - un ampio bagno con portafinestra di accesso al balcone; - un vano soggiorno/camera dotato di finestre su due lati e porta finestra di accesso al balcone; - un ampio balcone con esposizione sud-ovest e affaccio su un'area verde. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in legno verniciato di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni discrete; - Porta d'ingresso: porta blindata - condizioni buone; - Infissi interni: porte in legno e vetro, a battente - condizioni discrete; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica blu, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle decorate fino ad un'altezza di cm 200; soffitto in tinta - condizioni buone - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni buone; - Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica decorate, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle decorate fino ad un'altezza di cm 160; soffitto in tinta - condizioni buone; - Pavimenti: in piastrelle di marmo grigio - condizioni buone; - Pareti: in tinta e con rivestimento in carta da parati, porzione del vano soggiorno/camera con rivestimento di pannelli in legno - condizioni buone; - Soffitti: in tinta - condizioni buone; - Balcone: pavimentazione in piastrelle rettangolari di gres grigio, ringhiera frontale in ferro verniciato di verde scuro e lateralmente parapetto in muratura, tendaggi da sole - condizioni buone. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche; - produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è centralizzato; - condizionamento: presente, unità esterna installata sul balcone e split interno collocato nel disimpegno. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano modificati e/o sostituiti recentemente, non si ha riscontro della presenza di Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008. Nel complesso l'immobile si trova in buono stato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.C), le rifiniture, i rivestimenti e le pavimentazioni, nella loro peculiarità, risultato in buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile adibito ad abitazione è posto al terzo piano di un condominio composto in totale da 23 unità immobiliari, sette piani fuori terra e un piano seminterrato. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Lavagna, cittadina dalla vocazione turistica, che si trova nella piana sinistra del torrente Entella lungo la costa della Riviera ligure di levante, nel Tigullio orientale. L'abitato del comune si estende, oltre allo storico insediamento medievale, verso il suo entroterra chiuso a monte da una serie di colline. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi, comoda al centro storico del Comune e al mare, al raccordo autostradale e alla stazione ferroviaria di Lavagna. Le zone limitrofe, non lontane dal centro del Comune di Chiavari e in prossimità del centro storico del Comune di Lavagna, hanno caratteristiche simili, ben servite da esercizi commerciali e pubblici. Nello specifico Corso Buenos Aires è uno degli assi principali di collegamento tra il comune di Chiavari e il centro di Lavagna, viale, a doppio senso, alberato, dotato di servizi e negozi, parcheggi pubblici su entrambi i lati, è caratterizzato da un'edilizia residenziale fatta da piccole palazzine e condomini, palazzotti liberty e aree verdi. L'appartamento è posto all'interno del "Complesso Residenziale Giardino", costituito da 3 edifici distinti con i civici n.40-42 di Corso Buenos Aires e il civico 12 di Piazza Innocenzo IV. Trattasi di tre condomini comunicanti al piano seminterrato e collegati esternamente da un viale e delle piazzole privati pedonali. In particolare l'immobile è posto nel condominio di mezzo, civ. 42, che presenta copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate e balconi. Interposto tra Corso Buenos Aires e l'area condominiale è presente un piccolo parco giochi per bambini.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 12/01/2018
Reg. gen. 472 - Reg. part. 54
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Spese: € 14.539,37
Interessi: € 460,63
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 27/02/2016
N° repertorio: 409/2016

