

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 771/2017

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Roberto Bonino**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Fabio Quadri*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2190*  
*iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.221*  
*C.F. QDR FBA 62M12 E488Z - P.Iva 01046990998*  
*con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108*  
*telefono: 0185482237*  
*fax: 0185455633*  
*email: fabio @quadricanepa.it ; fabio.quadri@geopec.it*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Il sottoscritto Geom. Fabio Quadri iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2190, nominato esperto nella causa in epigrafe, venivo invitato dall'Illustrissimo G.d.E a rispondere al seguente quesito:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;  
 provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

- b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
 A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.
- 2) Una sommaria descrizione del bene;
- 3) La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
- 4) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 6) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
 Perito Geom. Fabio Quadri

*-I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

- 7) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stessa, previa acquisizione e aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

- 8) *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

- c) *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.*

*L'esperto dovrà:*

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del 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 aderiscano 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 delle parti..*

*Almeno 30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno avuto la seguente sequenza temporale:

- In data 09 Febbraio 2018 inviavo agli esecutati raccomandata A/R ove li avvisavo che in data 20 febbraio 2018 avrei effettuato il sopralluogo all'interno degli immobili siti nel Comune di Lavagna, mentre in data 23 febbraio 2018 all'interno degli immobili siti nel Comune di Carasco invitandoli ad essere presenti.
- In data 20 febbraio 2018 alle ore 9,30 mi sono recato presso gli immobili siti nel Comune di Lavagna esecutato ma non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile a causa del sequestro giudiziario a cui sono attualmente sottoposti.
- In data 23 febbraio 2018 alle ore 9,30 si procedeva al sopralluogo all'interno degli immobili siti in Comune di Carasco andato a buon fine.
- In data 23 marzo 2018 si richiedeva al G.E. Dott. Roberto Bonino la sospensione parziale delle operazioni peritali, relativamente ai soli beni siti nel Comune di Lavagna, poiché sottoposti a sequestro giudiziario. N° 6766/5098 del 27/07/2016
- In data 28 marzo 2018 veniva accolta dal G.E. la sopracitata istanza di sospensione parziale delle operazioni peritali. ( vedi all.to 10)

**In virtù della soprarichiamata istanza di sospensione, la presente relazione NON prenderà in esame gli immobili siti nel Comune di Lavagna limitandosi alla stima dei restanti beni colpiti dal pignoramento ed ubicati nel Comune di Carasco.**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**PREMESSE**

Il presente pignoramento fa riferimento ad una massa immobiliare suddivisa in due unità negoziali che colpiscono diversamente le quote di possesso dei soggetti eseguiti contro cui è rivolto il presente atto di precetto.

Di seguito si riassumono schematicamente i lotti immobiliari autonomi che sono stati costituiti:

**UNITA' NEGOZIALE N° 1 (QUOTA PIGNORATA – INTERA PROPRIETA' -)**

- Lotto 1 Appartamento Via Montanaro Disma civ. 85 int. 1 ( Fg. 10 Mapp. 749 Sub. 4 )
- Lotto 2 Appartamento Via Montanaro Disma civ. 85 int. 4 ( Fg. 10 Mapp. 749 Sub. 7 )
- Lotto 3 Corte comune ( Fg. 10 Mapp. 672 )

**UNITA' NEGOZIALE N° 2 (QUOTA PIGNORATA - 1/3 di Nucera Francesco)**

- Lotto 4 Appartamento Via Montanaro Disma civ. 85 int. 2 ( Fg. 10 Mapp. 749 Sub. 5 )
- Lotto 5 Appartamento Via Montanaro Disma civ. 85 int. 3 ( Fg. 10 Mapp. 749 Sub. 6 )
- Lotto 6 Appartamento Via Montanaro Disma civ. 85 int. 5 ( Fg. 10 Mapp. 749 Sub. 8 )
- Lotto 7 Cantina Via Montanaro Disma snc ( Fg. 10 Mapp. 749 Sub. 3 )

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 1  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 4)**

**Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina plurifamiliare munita di accesso indipendente e corte / giardino ubicata nel Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 1 (piano seminterrato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 4 (vedi all.to n°3).

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

L'appartamento, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dal cortile / giardino che lo circonda su due lati ad eccezione dei lati confinanti con la cantina sub. 3 (prospetto ovest) e il terrapieno (prospetto nord).

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. ( Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano seminterrato ed è composto da ampio zona soggiorno, cucina e disimpegno, dal quale si accede ad un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto; L'accesso all'immobile è garantito da una scaletta esterna pedonale.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 105.40, di cui utili c.ca mq. 89,85, con altezza di ml. 2,70.**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne e i soffitti

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino

Perito Geom. Fabio Quadri

sono intonacate e finite al civile tinteggiate, le porte interne sono in legno/vetro, i serramenti interni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera mentre i serramenti esterni sono in persiane alla genovese in alluminio.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant.

L'esposizione cardinale prevalente è a SUD con visuale non di pregio sulle abitazioni circostanti.

L'appartamento confina a nord con terrapieno, a ovest con la cantina (mapp. 749 sub. 3), a sud e est con il mappale 1745.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:



Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:



**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani – rendita Euro 329,50. (Appartamento)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 1, risultava occupato dal Sig. M. [redacted] come da certificato di residenza (vedi all.to 8) e contratto di locazione (vedi all.to 9) con scadenza 01/01/2022.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di [REDACTED] per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28  
L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di [REDACTED] dell'immobile oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 01/04/2016 ai nn. 2701/336 emesso dal Tribunale di Milano il 30/03/2016, a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede a Milano, ed a carico di [REDACTED] per un importo di € 77.099,84 a garanzia del capitale € 38.549,92.  
L'ipoteca è riferita alla quota di 1/6 di [REDACTED] dell'immobile oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 25/01/2011 ai nn. 745/87atto notarile pubblico per notar LIVIERA SUGIANI SILVIO del 14/01/2011, rep. 6617/2130, a favore di [REDACTED] per un importo di € 700.000,00 a garanzia del capitale € 350.000,00.  
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

##### 4.2.2. Pignoramenti

- **Pignoramento trascritto** presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di [REDACTED] nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. Rebori Domenico, per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri [REDACTED] in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamenti di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4).

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, è stato redatto ed è allegato alla presente relazione - **CLASSE F** (vedi all.to n° 6)

### 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):



in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

#### 6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

### 7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile ha un'altezza interna di 2,70 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Cucina/Soggiorno		36,8		
Ripostiglio		1,2		
Bagno		6,4		
Camera 1		14,25		
Camera 2		14,45		
Camera 3		10,00		
Corridoio		6,75		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>105,40</b>	<b>89,85</b>	<b>1,00</b>	<b>105,40</b>
<b>TOTALE</b>				<b>105,40</b>

**Accessori:**

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3

**Esposizione e panoramicità:**

L'esposizione cardinale prevalente è a SUD con visuale non di pregio ma tranquilla verso le abitazioni circostanti.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .

Copertura

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento  
Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta semplice a battente

Pareti esterne

materiale: alluminio, condizioni buone

Rivestimento

materiale: intonaco tinteggiato in buono stato  
condizioni: buone

Porte interne

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica,  
condizioni: buone

Infissi esterni

tipologia: a battente, materiale: legno/vetro

Condizione : buone

serramento in alluminio con vetrocamera a taglio termico  
Condizioni: buone

persiana alla "genovese" in alluminio  
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,  
condizioni: buone

Fognatura

Note: con salvavita e videocitofono

tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC

recapito: rete comunale.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino

Perito Geom. Fabio Quadri

Idrico

tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale,  
rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,  
condizioni: buone

Termico

tipologia: autonomo con calderina in cucina  
alimentazione: metano cittadino ,rete di  
distribuzione: tubi in rame,  
diffusori: radiatori alluminio

Gas

condizioni: buone ,  
conformità: conforme  
tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: metano, rete di  
distribuzione: tubi in ferro,  
condizioni: buone

**L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

## 8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 1):

### 8.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a €/ mq. **1.300,00**.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	105,40	€. 1.300,00	€. 137.020,00
<b>B</b>	<b>Cortile pertinenziale Quota di 1/5</b>	<b>Vedi LOTTO 3</b>		<b>€ 13.320,00</b>
<b>TOTALE lotto 1</b>				<b>€ 150.340,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 27.404,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
<u>Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:</u>	<u>€. 0,00</u>

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima** €. 32.404,00

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

( 150.340,00 – 32.404,00 ) = €. **117.936,00** (centodiciassettemilanovecentotrentasei,00 ).

**(\*) €.117.900,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 10 di 47

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 4  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 7)  
Lotto 2**

**2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 4 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 7 (vedi all.to n°3).

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è posto al secondo piano ed è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno; inoltre, l'appartamento dispone di un balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da due camere da letto, che lo circonda ad eccezione del prospetto est.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85 .

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100.70 di cui utili c.ca mq 84.90 oltre ad una superficie lorda di circa mq 35.50 di balcone, il tutto per una superficie commerciale di mq. 107.80 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e finite al civile tinte, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in legno mentre i serramenti esterni sono tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale non di pregio ma aperta verso l'area circostante e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

-  
-  
-

**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani –  
rendita Euro 329,50. (Appartamento)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 4, **risultava occupato** dalla Sig.ra P. (Giudice Dott. Roberto Bonino) come da contratto di locazione (vedi all.to 9) scadente 30/03/2022. vedi certificato di residenza (all.to 8)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d' assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, c/*

*per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di Nucera Francesco dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 01/04/2016 ai nn. 2701/336 emesso dal Tribunale di Milano il 30/03/2016, a favore di EQUITALLIA NORD SPA con sede a Milano, per un importo di € 77.099,84 a garanzia del capitale € 38.549,92.*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

L'ipoteca è riferita alla quota di \_\_\_\_\_ dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 25/01/2011 ai nn. 745/87atto notarile pubblico per notar LIVIERA SUGIANI SILVIO del 14/01/2011, rep. 6617/2130, a favore di*

\_\_\_\_\_ per un importo di € 700.000,00 a garanzia del capitale € 350.000,00.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di*

*l* \_\_\_\_\_ *con sede in Milano e contro* ^

*l* \_\_\_\_\_ *nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. \_\_\_\_\_, per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamento di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

##### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto allegato alla presente relazione, riporta la - **CLASSE G** (vedi all.to n° 9)

**6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

-

-

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- **PIRELLA GIANFRANCESCO** per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno		18,1		
Cucina		11,15		
Bagno		6,00		
Camera 1		13,85		
Camera 2		14,45		
Camera 3		13,50		
Disimpegno		7,85		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>100,70</b>	<b>84,90</b>	<b>1,00</b>	<b>100,70</b>
Balcone		35,50	0,20	7,10
<b>TOTALE</b>				<b>107,80</b>

**Accessori:**

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**Esposizione e panoramicità:**

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale non di pregio ma aperta verso l'area circostante e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona)

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

Solai

Copertura

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone,

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

Portone di ingresso

Pareti esterne

Rivestimento

Porte interne

Infissi esterni

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone

tipologia: anta semplice a battente non blindato

materiale:legno, condizioni buone

materiale: intonaco tinteggiato in buono stato

condizioni: buone

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica,

condizioni: buone

tipologia:a battente,materiale: legno

Condizione : buone

serramento in legno

Condizioni: buone

Tapparella in plastica

condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

Fognatura

Idrico

Termico

Gas

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,

condizioni: buone

Note: con salvavita e videocitofono

tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC

recapito: rete comunale.

tipologia: sottotraccia,

alimentazione: diretta da rete comunale,

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,

condizioni: buone

tipologia: autonomo con calderina in cucina

alimentazione: metano cittadino ,rete di

distribuzione: tubi in rame,

diffusori: radiatori alluminio

condizioni: buone ,

conformità: conforme

tipologia: sottotraccia,

alimentazione: metano, rete di

distribuzione: tubi in ferro,

condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino

Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 15 di 47

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 2):**

**8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a €/ mq. **1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

**8.3 Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	107.80	€. 1.300,00	€. 140.140,00
B	<u>Cortile pertinenziale</u> <u>Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		€. 13.320,00
<b>TOTALE lotto 2</b>				<b>€. 153.460,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

**8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 28.028,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Riduzione per oneri giuridici non eliminabili: €. 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima** €. 33.028,00

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(153.460,00 - 33.028,00) = **€. 120.432,00.** (centoventimilaquattrocentotrentadue,00).

**(\*) €.120.400,00**

**(\*) Valore arrotondato**



**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85  
(N.C.T.: foglio 10, mappale 672)  
Lotto 3**

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

La corte esterna oggetto di stima circonda il fabbricato di Via Montanaro Disma civ. 85 oggetto del presente pignoramento ed è ubicata nel Comune di Carasco, e precisamente:

- **Corte esterna** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85, censita all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 672 (vedi all.to n°3).

In detto appezzamento di terreno sono localizzati i posti auto (non censiti) asserviti alle cinque unità residenziali che compongono l'edificio di Via Montanaro Disma civ. 85 nonché le scale esterne di accesso e le servitù di passaggio per accedere all'appartamento int. 1 posto al piano seminterrato e alla retrostante cantina.

La corte, realizzata nel periodo di costruzione del fabbricato (tra il 1976 e il 1981), presenta una pavimentazione in battuto di cemento, una recinzione con muretto in cls e ringhiera metallica e un cancello carrabile; quest'ultimo è esistente, poiché all'interno di tale corte, come da licenza di costruzione n 45/1976, ricade una zona a parcheggio per tre posti auto. I restanti due posti auto sono ubicati all'esterno della recinzione lungo la strada Vicinale degli Orti.

La corte sviluppa una superficie totale di circa mq 370.00 e confina a nord con la strada vicinale degli Orti, a ovest con la Via Montanaro Disma, a sud e est con il mappale 1745.

La corte risulta essere di proprietà del Signor:

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- 
- 
- 

**sezione terreni**, foglio 10, mappale 672 (corte esterna)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO**

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo la corte risultava priva di contratti di locazione attivi e pertanto da considerare libera.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di [redacted] nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi all.to n° 5).

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. [redacted] per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri [redacted] in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamenti di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

4.3.2. *Conformità catastale:*

La corte oggetto della presente procedura non risulta rappresentata al Catasto Urbano, ma solo nella mappa catastale del Catasto Terreni.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della mappa e visura catastale allegata (vedi all.to n°1-3).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- 
- 

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- **F** per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile non ha un'altezza.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Corte esterna	370,00		0,90	333,00
<b>TOTALE</b>				<b>333,00</b>

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 3):**

**8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima; valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a €/ mq. **200,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

**8.3 Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Corte esterna	333,00	€. 200,00	€. 66.600,00

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

**8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 0,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
<u>Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:</u>	€. 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€. 0,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**(\*) €66.600,00**

(\*) Valore arrotondato

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 21 di 47

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 2  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 5)  
Lotto 4**

**4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 2 (piano rialzato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 5 (vedi all.to n°3).

L'appartamento, posto al piano rialzato del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno; inoltre, l'appartamento dispone di un balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da due camere da letto, che lo circonda ad eccezione dei prospetti nord ed est.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100.70 di cui utili c.ca mq 84.90 oltre ad una superficie lorda di circa mq 30.20 di balcone, il tutto per una superficie commerciale di mq. 106.74 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e finite al civile tinteggiate, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in legno mentre i serramenti esterni sono tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale non di pregio ma aperta a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- 
- 
- 

sezione urbana, foglio 10, mappale 749, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani –  
rendita Euro 329,50. (Appartamento)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 2, **risultava occupato** dal Sig. \_\_\_\_\_ come da contratto di locazione (vedi all.to 9) scadente il 01/01/2022 e certificato di residenza (vedi all.to 8).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETÀ PER AZIONI, per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di Nucera Francesco dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di \_\_\_\_\_, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di \_\_\_\_\_*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 di N° dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri , in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamento di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

##### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, riporta la - **CLASSE G** (vedi all.to n° 9)

#### 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- ]

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 24 di 47

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- **REBORI DOMENICO**, per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

### Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno		18,1		
Cucina		11,15		
Bagno		6,00		
Camera 1		13,85		
Camera 2		14,45		
Camera 3		13,50		
Disimpegno		7,85		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>100,70</b>	<b>84,90</b>	<b>1,00</b>	<b>100,70</b>
Balcone		30,20	0,20	6,04
<b>TOTALE</b>				<b>106,74</b>

#### Accessori:

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3

#### Esposizione e panoramicità:

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

Solai

Copertura

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino

Perito Geom. Fabio Quadri

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna  
Portone di ingresso

Pareti esterne

Rivestimento

Porte interne

Infissi esterni

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone  
tipologia: anta semplice a battente non blindato  
materiale:legno, condizioni buone  
materiale: intonaco tinteggiato in buono stato  
condizioni: buone  
ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica,  
condizioni: buone  
tipologia:a battente,materiale: legno  
Condizione : buone  
serramento in legno  
Condizioni: buone  
Tapparella in plastica  
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

Fognatura

Idrico

Termico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,  
condizioni: buone  
Note: con salvavita e videocitofono  
tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC  
recapito: rete comunale.  
tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale,  
rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,  
condizioni: buone  
tipologia: autonomo con calderina in cucina  
alimentazione: metano cittadino ,rete di  
distribuzione: tubi in rame,  
diffusori: radiatori alluminio  
condizioni: buone ,  
conformità: conforme  
tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: metano, rete di  
distribuzione: tubi in ferro,  
condizioni: buone

Gas

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

## 8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 4):

### 8.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a **€/ mq. 1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare  
Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	106.74	€. 1.300,00	€. 138.762,00
B	<u>Cortile pertinenziale</u> <u>Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		€. 13.320,00
<b>TOTALE lotto 4</b>				<b>€. 152.082,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 27.752,40
Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):	€. 27.752,40
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€. 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€. 60.504,80</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

( 152.082,00 – 60.504,80 ) = **€. 91.577,20.** (novantunomilacinquecentosettantasette,20).

**(\*) €91.600,00**

(\*) Valore arrotondato

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 27 di 47

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 3  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 6)  
Lotto 5**

**5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 3 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 6 (vedi all.to n°3).

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno; inoltre, l'appartamento dispone di un balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da due camere da letto, che lo circonda ad eccezione del prospetto est.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100.70 di cui utili c.ca mq 84.90 oltre ad una superficie lorda di circa mq 35.50 di balcone, il tutto per una superficie commerciale di mq. 107.80 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e finite al civile tinteggiate, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in legno mentre i serramenti esterni sono tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale non di pregio ma aperta all'area circostante e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

-----

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:



**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani –  
rendita Euro 329,50. (Appartamento)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 3, risultava occupato da uno dei comproprietari ( ) così come da certificato di residenza ( vedi all.to 8 ) e pertanto da considerare **libero**.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di ( ) per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di ( ) dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di ( ) con sede in Milano e contro ( ) nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 di \_\_\_\_\_ dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – ( vedi all.to n° 5).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. F. \_\_\_\_\_, per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamento di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, riporta la - **CLASSE G** (vedi all.to n° 9)

### 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- ]
- ]

Giudice Dr. Dott. ROBERTO BONINO  
Perito Geom. Fabio Quadri

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno		18,1		
Cucina		11,15		
Bagno		6,00		
Camera 1		13,85		
Camera 2		14,45		
Camera 3		13,50		
Disimpegno		7,85		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>100,70</b>	<b>84,90</b>	<b>1,00</b>	<b>100,70</b>
Balcone		35,50	0,20	7,10
<b>TOTALE</b>				<b>107,80</b>

**Accessori:**

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3.

**Esposizione e panoramicità:**

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

Solai

Copertura

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura

condizioni: buone.

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino

Perito Geom. Fabio Quadri

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna  
Portone di ingresso

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone  
tipologia: anta semplice a battente non blindato

Pareti esterne

materiale:legno, condizioni buone  
condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica,

Porte interne

condizioni: buone  
tipologia:a battente,materiale: legno

Infissi esterni

Condizione : buone

serramento in legno

Condizioni: buone

Tapparella in plastica

condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,  
condizioni: buone

Fognatura

Note: con salvavita e videocitofono  
tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC  
recapito: rete comunale.

Idrico

tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale,  
rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,  
condizioni: buone

Termico

tipologia: autonomo con calderina in cucina  
alimentazione: metano cittadino, rete di  
distribuzione: tubi in rame,  
diffusori: radiatori alluminio

Gas

condizioni: buone ,  
conformità: conforme  
tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: metano, rete di  
distribuzione: tubi in ferro,  
condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 5):**

**8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a € / mq. **1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	107.80	€. 1.300,00	€. 140.140,00
B	<u>Cortile pertinenziale</u> <u>Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		€ 13.320,00
<b>TOTALE lotto 5</b>				<b>€ 153.460,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1). Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:

€. 0,00

Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):

€. 28.028,00

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

€. 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 0,00

Oneri x sanzioni

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€. 0,00

Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare )

€. 0,00

Riduzione per stato di possesso:

€. 0,00

Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:

€. 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima**

**€. 33.028,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(153.460,00 – 33.028,00) = **€. 120.432,00.** (centoventimilaquattrocentotrentadue,00).

**(\*) € 120.400,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 33 di 47

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 5  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 8)  
Lotto 6**

**6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 5 (piano terzo mansardato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 8 (vedi all.to n° 3).

L'appartamento, posto al terzo ed ultimo piano mansardato del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera; i locali sono provvisti di serramenti "velux" posti sulla copertura, poiché trattasi di sottotetto.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 46.00 di cui utili c.ca mq 40.55, il tutto per una superficie commerciale di mq. 46.00 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne intonacate e finite al civile tinteggiate, i soffitti finiti con perline, le porte interne sono in legno/vetro, mentre i serramenti interni sono in legno doppio vetro.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant, mentre quello di condizionamento con split marca Samsung.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- 
- 
- 

**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani – rendita Euro 198,84. (Appartamento)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 5, risultava non occupato e privo di contratti di locazione e pertanto da ritenersi libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di DANNO E GIUDIZIO SOCIETÀ S.p.A., per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di Nucera Francesco dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di DANNO E GIUDIZIO SOCIETÀ S.p.A. con sede in Milano e contro NUCERA FRANCESCO nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. R. [redacted], per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri [redacted] in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamento di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, riporta la - **CLASSE F** (vedi all.to n° 9)

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 36 di 47

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- **REBORI DOMENICO**, per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

### Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile al piano sottotetto ha un'altezza interna massima di 2,50 ml e minima di 1,10 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno/K		20,45		
Camera		11,75		
Bagno		5,85		
Ingresso		2,50		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>46,00</b>	<b>40,55</b>	<b>0,80</b>	<b>36,80</b>

#### Accessori:

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3

#### Esposizione e panoramicità:

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .

Copertura

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta semplice a battente non blindato

Pareti esterne

materiale:legno, condizioni buone

materiale: intonaco tinteggiato in buono stato

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino

Perito Geom. Fabio Quadri

Porte interne

ceramica,  
condizioni: buone  
tipologia: a battente, materiale: legno

Infissi esterni

Condizione : buone  
serramento in legno  
Condizioni: buone  
Tapparella in plastica  
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,  
condizioni: buone

Fognatura

Note: con salvavita e videocitofono  
tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC  
recapito: rete comunale.

Idrico

tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale,  
rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,  
condizioni: buone

Termico

tipologia: autonomo con calderina in cucina  
alimentazione: metano cittadino ,rete di  
distribuzione: tubi in rame,  
diffusori: radiatori alluminio  
condizioni: buone ,

Condizionamento

conformità: conforme  
tipologia: autonomo con pompa di calore  
alimentazione: rete elettrica  
distribuzione: tubi in rame,  
diffusori: split  
condizioni: buone ,  
conformità: conforme

Gas

tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: metano, rete di  
distribuzione: tubi in ferro,  
condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 6):**

**8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a **€/ mq. 1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare  
Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	36.80	€. 1.300,00	€. 47.840,00
B	<u>Cortile pertinenziale</u> <u>Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		€. 13.320,00
<b>TOTALE lotto 6</b>				<b>€ 61.160,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a € 1.850,00 (codice di zona D1).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:

€. 0,00

Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):

€. 9.568,00

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

€. 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 0,00

Oneri x sanzioni

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€. 0,00

Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )

€. 0,00

Riduzione per stato di possesso:

€. 0,00

Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:

€. 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima**

**€. 11.568,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(61.160,00 – 11.568,00 ) = **€. 49.592,00** (quarantanovemilacinquecentonovantadue,00).

**(\*) €49.600,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 39 di 47

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 3)  
Lotto 7**

**7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Cantina** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 (piano seminterrato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 3 (vedi all.to n°3).

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

La cantina, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte esterna non di proprietà, gravata pertanto da servitù di passo pedonale.

Si precisa che la corte esterna non risulta essere di proprietà esclusiva alla cantina e pertanto non viene computata nella valutazione del presente lotto (vedi lotto 3).

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato a terrazza, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

**L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq. 46,90, di cui utili c.ca mq. 35,85, con altezza di c.ca ml. 2,70 e confina a Nord e Ovest e Sud con terrapieno, a Est con Appartamento (mapp. 749 sub. 4)**

La cantina, realizzata in muratura addossata ad un muro di contenimento munito di serramento in alluminio, presenta una pavimentazione in battuto di cemento, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e il serramento interno è in alluminio.

L'appartamento e la cantina risulta essere di proprietà del Signor:

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 3, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq. – rendita Euro 78,50. (Locale deposito)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo la cantina sita in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 risultava occupata da \_\_\_\_\_ ma priva di contratto di locazione attivo e pertanto da considerare libera

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, ed a carico \_\_\_\_\_ per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di Nucera Francesco dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di E \_\_\_\_\_ con sede in Milano e \_\_\_\_\_ nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 di \_\_\_\_\_ dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. P. .... per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri ..... in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamenti di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6. **ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- 
- 
- 

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

## 6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

....., per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile ha un'altezza interna di 2,70 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Cantina	46,90	36,85	0,30	14,07
<b>TOTALE</b>				<b>14,07</b>

**Accessori:**

L'immobile non dispone di accessori.

**Esposizione e panoramicità:**

L'esposizione cardinale prevalente è a SUD con visuale non di pregio ma tranquilla verso le abitazioni circostanti

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

Solai

Copertura

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.  
tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .  
tipologia: a terrazza  
Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

Portone di ingresso

Pareti esterne

Infissi esterni

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone  
tipologia: anta semplice a battente  
materiale: alluminio, condizioni buone  
materiale: intonaco tinteggiato in buono stato  
condizioni: buone  
serramento in alluminio  
Condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,  
condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 7):****8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a €/ mq. **1.300,00.**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	14,07	€ 1.300,00	€ 18.291,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1). Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:

€ 0,00

Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):

€ 3.658,20

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri x sanzioni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 0,00

Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare )

€ 0,00

Riduzione per stato di possesso:

€ 0,00

Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:

€ 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima**

**€ 4.658,20**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

( 18.291,00 – 4.658,20 ) = **€ 13.632,80** (tredicimilaseicentotrentadue,80 ).

**(\*) € 13.600,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 44 di 47

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:**

Si procede di seguito a riepilogare i valori dei beni tenuto conto delle unità negoziali:

**Unità negoziale n° 1 - Via Montanaro Disma civ. 85, Carasco**

ID	Immobile	Valore diritto quota (1000/1000)	Valore pignorato (Quota intera)
LOTTO 1	Appartamento civ. 85 int. 1 (N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 749 sub. 4)	€. 117.900,00	€. 117.900,00
LOTTO 2	Appartamento civ. 85 int. 4(N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 749 sub. 7)	€. 120.400,00	€. 120.400,00
LOTTO 3	Corte mapp. 672	€. 66.600,00	€. 66.600,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 304.900,00</b>	<b>€. 304.900,00</b>

**Unità negoziale n° 2 - Via Montanaro Disma civ. 85, Carasco**

ID	Immobile	Valore diritto quota (1000/1000)	Valore pignorato (Quota 1/3 Nucera Francesco)
LOTTO 4	Appartamento civ. 85 int. 2 (N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 749 sub. 5)	€. 91.600,00	€ 30.500,00
LOTTO 5	Appartamento civ. 85 int. 3 (N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 749 sub. 6)	€. 120.400,00	€ 40.100,00
LOTTO 6	Appartamento civ. 85 int. 5 (N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 749 sub. 8)	€. 49.600,00	€ 16.500,00
LOTTO 7	Cantina	€. 13.600,00	€ 4.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 275.200,00</b>	<b>€ 91.600,00</b>

**Valore complessivo dei lotti (275.200,00 + 91.600) ..... €. 366.800,00**

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

- d) *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.*

La totalità dei beni indicati nel pignoramento risultano indivisi.

Per quanto attiene l'unità negoziale n° 1 non sussistono problematiche in ordine alla vendita essendo colpita l'intera quota di proprietà di tutti i soggetti.

Riguardo invece l'unità negoziale n° 2, che colpisce solo la quota di 1/3 di Nucera Francesco, si deve constatare l'impossibilità divisionale in natura dei beni in essa indicati. Pertanto nella valutazione è stata considerata una congrua svalutazione degli immobili legata alla oggettiva difficoltà che si incontrerà per la vendita dei beni indivisi.

Sestri Levante, 15 Giugno 2018

Il Perito

Geom. Fabio Quadri



Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



**INDICE ALLEGATI**

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale – Ortofoto;  
(N.C.T.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 672, scala 1:1000)
- all.to n° 2 - Planimetria degli immobili sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85;  
(N.C.E.U.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 749 Sub. 3-4-5-6-7-8)
- all.to n° 3 – Visure catastale e planimetrie catastali inerenti gli immobili siti in Comune di Carasco civ. 85;  
(N.C.E.U.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 749 Sub. 3-4-5-6-7-8)  
(N.C.T.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 672, scala 1:1000)
- all.to n° 4 – Documentazione Urbanistica
- all.to n° 5 – Visura ipotecaria aggiornata alla data di redazione della perizia;
- all.to n° 6 – Certificazioni energetiche relative agli appartamenti oggetto di procedura (copia)
- all.to n° 7 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 8 – Certificati di residenza;
- all.to n° 9 – Contratti di locazione;
- all.to n° 10 – Comunicazioni al CTU;
- all.to n° 11 – Attestazione di deposito in cancelleria della relazione peritale e di invio della medesima (via posta ordinaria) al creditore precedente e al debitore;