

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 255.000,00.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio ; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti ; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campetto di calcio ; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia.

In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti.

La palazzina al primo piano della quale è ubicato l'appartamento int. 2, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata da un ampio giardino privato non di pertinenza. Costruita alla fine degli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione.

L'appartamento interno 2 è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq.

Le finiture interne sono datate ma in discreto stato di conservazione, come gli impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con il corpo scala da cui prende accesso e dagli altri 3 lati con i muri perimetrali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,60 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	487	2	2	A3	2	5	100 mq	387,34 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale

Si segnala che l'appartamento era in precedenza contraddistinto con il sub. 2 del mapp. 573 ; con variazione del 22/04/2015 - pratica n. GE0085942 in atti dal 22/04/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.56258.1/2015), il mapp. 573 è stato soppresso e sostituito dal mapp. 478.

La pianta catastale agli atti, datata 22/9/1960, non risulta conforme alla situazione attuale dell'appartamento come visibile dall'all. 9, in quanto non vi è indicata la finestra lato Sud della camera posta davanti alla cucina ; non è stata inoltre indicata la finestra del corpo scala. A seguito della pratica di regolarizzazione, come dettagliata nel punto Regolarità edilizia, sarà quindi necessario procedere all'aggiornamento catastale DOCFA.

PRECISAZIONI

Si segnala che con atto del 27/06/2011 - rep. n. 59270 / racc. n. 8493 del notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante, trascritto a Chiavari il 08/07/2011 ai nn. 6090/4567 ed allegato al n. 4, **** Omissis **** con **** Omissis ****, ha costituito in fondo patrimoniale l'appartamento pignorato.

Si fa inoltre presente che nell'atto di provenienza del 2002 venivano indicati come pertinenze dell'appartamento "i finitimi due appezzamenti di terreno adibiti a giardino della superficie complessiva di mq. 1028", censiti a N.C.T. con i mapp. 797 e 798 del fg. 28, entrambi enti urbani di mq. 514 ciascuno, come rappresentati nella mappa del 1/1/2015 allegata al n. 2.

Con tipo mappale in atti dal 18/3/2022 il mapp. 797 è stato inglobato nel mapp. 798, costituente a N.C.T. un unico ente urbano di mq. 1028. A seguito di permesso di costruire n. 9 del 27/4/2022, su parte del mapp. 798 è stata ricavata un'area destinata a parcheggi ; di conseguenza il mapp. 798 è stato nuovamente frazionato e, come risulta dall'elaborato planimetrico in atti dal 4/7/2022, a N.C.E.U. risulta attualmente composto dal sub. 17, area urbana di 554 mq, che costituisce l'area a giardino intorno alla casa, e dalla restante area in cui sono stati ricavati i parcheggi.

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'appartamento, come le graniglie dei pavimenti, il rivestimento in ceramica di bagno e cucina, i serramenti interni in legno, pur se datate perchè risalenti alla data di costruzione, come pure i più recenti serramenti esterni in alluminio, si presentano in discreto stato di conservazione. Gli impianti sono efficienti pur se a norma con la legislazione vigente al momento della realizzazione, la caldaia è da sostituire.

All'esterno dell'edificio invece sono visibili infiltrazioni e distacchi nelle pitturazioni dei ciellini dei balconi ed in una porzione della facciata lato Sud al secondo piano ; le facciate in generale saranno a medio termine da ritinteggiare.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni la scala esterna ed il marciapiede che collegano via del Petronio al portone di ingresso alla casa ed il corpo scala interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : in pietra da verificare

Esposizione: i fronti principali dell'appartamento sono esposti ad Est, Sud ed Ovest

Altezza interna utile : circa mt. 3

Strutture verticali: in pietra nella parte inferiore del fabbricato, salendo pietra alternata a muratura a cassetta : condizioni da verificare

Solai: travetti e laterizio : condizioni da verificare

Copertura: a falde : da verificare

Manto di copertura: in tegole marsigliesi da verificare

Pareti esterne ed interne: intonaco esterno Terranova : sono presenti distacchi nelle pitturazioni dei ciellini dei balconi ed in limitati tratti delle pareti esterne, a medio termine da ritinteggiare tutte le facciate ; finitura pareti interne in intonaco, condizioni discrete

Pavimentazione interna: graniglia in tutti gli ambienti, ceramica in bagno : condizioni discrete

Infissi esterni ed interni: esterni e persiane in alluminio, interni in legno : condizioni buone

Portoncino di ingresso blindato.

Scale: nel vano scala i pianerottoli sono rivestiti in graniglia ed i gradini in marmo

Impianto elettrico, idrico, gas, termico termoautonomo con caldaia turbo : efficienti ma a norma con le leggi vigenti all'epoca di realizzazione. La caldaia è da sostituire. I 4 ambienti principali sono dotati di unità di condizionamento a split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Nell'appartamento risiede la proprietaria che, come risulta dall'atto di donazione del 2002, vi ha costituito la sua abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		donazione			
Dal 17/12/2002 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante	12/12/2002	49528	5722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari	17/12/2002	13717	11101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/02/2008

Reg. gen. 1183 - Reg. part. 141

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 5,77 %

Rogante: notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante

Data: 29/01/2008

N° repertorio: 57490

N° raccolta: 7173

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 28/08/2024

Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7367

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è trascritto per il complessivo importo di Euro 315.868,08.

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteca :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione pignoramento :

€ 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE spese di cancellazione:

Euro (35,00 + 294,00) = Euro 329,00

Si precisa che :

in data 15/10/2012 **** Omissis **** è stato incorporato in **** Omissis ****

in data 15/11/2016 **** Omissis **** è stata incorporata in **** Omissis ****

in data 12/4/2021 **** Omissis **** è stata incorporata in **** Omissis ****

in data 12/12/2023 **** Omissis **** ha acquisito i crediti di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in "Ambito di conservazione residenziale di interesse ambientale (MANTENIMENTO)" del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 25 del 5/5/2003.

Ai sensi dell'art. 21.7 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia (vedi all. 6).

Sulla zona non gravano vincoli paesaggistici ; la stessa ricade in fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1, comma 1 (Legge 8 Agosto 1985 n. 431 Art. 1, comma 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come da all. 5, l'edificio cui appartiene l'appartamento fu autorizzato con licenza edilizia prot. 13515 del 2/11/1956 ; quest'ultima prevedeva 3 piani fuori terra ma nell'esecuzione dei lavori ne furono realizzati soltanto 2 (piano terra e primo). In data 2/1/1959 veniva rilasciato il relativo decreto di abitabilità prot. n. 8171 con l'obbligo di completare la costruzione con il piano mancante.

A seguito di autorizzazione del 20/10/1964 - prot. n. 9894, venivano completati i lavori ed in data 1/6/1965 veniva rilasciata l'abitabilità anche per l'ultimo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE – codice id. 07202458002, redatto dal certificatore arch. Francesco Di Santo ; l'immobile ricade in classe energetica F.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'accesso agli atti presso il S.U.E. comunale non sono stati reperiti elaborati relativi al progetto originario ma soltanto quelli relativi al successivo progetto di sopraelevazione del 1964 che comprendono la sola pianta dell'ultimo piano ed i 4 prospetti del fabbricato (vedi all. 5).

Ci si basa quindi per la situazione planimetrica dell'appartamento sulla pianta catastale agli atti (all. 2), datata 22/9/1960, e per i prospetti sul suddetto progetto : dal confronto con la situazione attuale, come rappresentata nell'all. 9, emerge che sia in pianta che in prospetto non è stata indicata la finestra sul lato Sud della camera posta davanti alla cucina (vedi foto n. 5 dell'all. 3) ; inoltre in pianta non risulta la finestra lato Ovest del corpo scala dell'edificio, invece correttamente indicata in prospetto.

Per la relativa regolarizzazione si può applicare l'art. 48 - comma 3 - della L.R.16/2008 : "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967" che ai commi 2 e 3 recita : ... 2. "Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00"...

L'importo complessivo delle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale delle opere sopra descritte, comprensivo di sanzione e diritti, è stato valutato forfettariamente in Euro 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I 3 appartamenti dell'edificio civico 138 non sono costituiti in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato, costituente unico lotto, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 2, piano 1

L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio ; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti ; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campetto di calcio ; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia. In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti. La palazzina al primo piano della quale è ubicato l'appartamento int. 2, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata da un ampio giardino privato non di pertinenza. Costruita alla fine degli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione. L'appartamento interno 2 è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq. Le finiture interne sono datate ma in discreto stato di conservazione, come gli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 487, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 270.000,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione di Sestri Levante molto frequentata nel periodo estivo come stazione balneare ;
2. è in particolare ubicato nell'abitato di Riva di Ponente, in una traversa di via del Petronio, strada che scende verso il mare lungo l'omonimo torrente ;
3. il centro del borgo e le spiagge si raggiungono in pochi minuti a piedi ;
4. in pochi minuti si raggiungono anche il supermercato, il parco cittadino e le scuole presenti nella frazione ;
5. nella via sono presenti soltanto parcheggi per residenti ;
6. la zona è tranquilla e scarsamente trafficata ;
7. la palazzina cui appartiene l'appartamento in esame, edificata alla fine degli anni Cinquanta, è costituita di 3 piani, corrispondenti a 3 appartamenti, tra loro collegati da corpo scala senza ascensore ;
8. è circondata da un ampio giardino privato non di pertinenza ;
9. non dispone di posti auto ;
10. presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione ;
11. l'appartamento da periziare, posto al primo piano, è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio centrale, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina ;
12. i locali sono spaziosi e discretamente luminosi ;
13. l'appartamento ha una superficie lorda di 97 mq, i 2 balconi di mq. 12, per una superficie commerciale complessiva di mq.100 ;
14. le finiture interne dei locali sono in discrete condizioni ma datate perché risalenti in gran parte agli anni Sessanta ;
15. i serramenti esterni sono in alluminio ed in buone condizioni, il portoncino di ingresso è blindato ;

16. il riscaldamento è termoa autonomo con caldaia turbo installata nel ripostiglio, da sostituire ;
17. gli impianti sono efficienti ma a norma con le leggi vigenti all'epoca di realizzazione ;
18. i 4 ambienti principali sono dotati di unità di condizionamento ;
19. l'appartamento non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale ;
20. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, D4 "Periferica / RIVA", indica in riferimento al I semestre 2024, per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 2.450 a 3.600 di Superficie lorda, leggermente inferiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, per abitazioni appartenenti alla stessa fascia, indica valori a mq. tra 2.467 e 3.971 Euro ;
21. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti a Riva Trigoso, è emerso per immobili analoghi in zona il prezzo oscilla da un minimo di 2.400 - 2.500 Euro/mq sino a 3000 - 3.600 ed anche a 5.000 Euro/mq, a seconda della comodità al mare, dello stato di conservazione, della disponibilità del posto auto ;
22. attualmente in zona la domanda di appartamenti analoghi è particolarmente vivace, soprattutto da parte di clientela lombarda, sia per utilizzo prettamente residenziale che per messa a reddito come utilizzo turistico.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche del contesto in cui l'appartamento è ubicato, in zona tranquilla e vicina al mare ed al centro della frazione
- la mancanza di posto auto
- la conformazione funzionale e la discreta luminosità
- la presenza di 2 camere da letto
- l'ampiezza dei locali, specialmente della zona giorno
- la presenza di 2 balconi
- il riscaldamento termo-autonomo e la presenza di condizionamento
- la necessità a breve di interventi manutentivi all'esterno dell'edificio
- le finiture e gli impianti, in buono stato ma datati, con la necessità a breve di sostituzione della caldaia, comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 2.700,00.

La valutazione risulta quindi :

Euro (2.700,00 X mq. 100) = Euro 270.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 2, piano 1	100,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Valore di stima:					€ 270.000,00

Valore di stima: € 270.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 255.000,00

L'immobile pignorato è un appartamento ubicato in via del Petronio n. 138 / 2 nella frazione di Riva Trigoso di Sestri Levante.

Come dettagliato nei corrispondenti punti della relazione, il valore commerciale dell'immobile, costituente un unico lotto, è stato determinato prima di tutto sulla base delle sue caratteristiche estrinseche, ubicazione, peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e disponibilità di servizi, ed intrinseche, articolazione, accessibilità, consistenza, finiture, stato di manutenzione, conservazione, orientamento, panoramicità.

Sono stati inoltre considerati eventuali vincoli e servitù, la regolarità edilizia ed urbanistica, l'agibilità e la situazione attuale del mercato immobiliare e della domanda / offerta in zona.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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

Rapallo, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuffra Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica regionale (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/11/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atti di provenienza (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ALLEGATO 5 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 Valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Ispezione in Conservatoria dei RR (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Pianta stato attuale immobile (Aggiornamento al 15/11/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 10/12/2024)

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 2, piano 1

L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio ; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti ; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campetto di calcio ; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia. In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti. La palazzina al primo piano della quale è ubicato l'appartamento int. 2, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata da un ampio giardino privato non di pertinenza. Costruita alla fine degli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione. L'appartamento interno 2 è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq. Le finiture interne sono datate ma in discreto stato di conservazione, come gli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 487, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in "Ambito di conservazione residenziale di interesse ambientale (MANTENIMENTO)" del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 25 del 5/5/2003. Ai sensi dell'art. 21.7 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia (vedi all. 6). Sulla zona non gravano vincoli paesaggistici ; la stessa ricade in fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1, comma 1 (Legge 8 Agosto 1985 n. 431 Art. 1, comma 2).

Prezzo base d'asta: € 255.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 487, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'appartamento, come le graniglie dei pavimenti, il rivestimento in ceramica di bagno e cucina, i serramenti interni in legno, pur se datate perchè risalenti alla data di costruzione, come pure i più recenti serramenti esterni in alluminio, si presentano in discreto stato di conservazione. Gli impianti sono efficienti pur se non del tutto a norma con la legislazione vigente. All'esterno dell'edificio invece sono visibili distacchi nelle pitturazioni dei ciellini dei balconi ed in una porzione della facciata lato Sud al secondo piano.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio ; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti ; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campetto di calcio ; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia. In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti. La palazzina al primo piano della quale è ubicato l'appartamento int. 2, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata da un ampio giardino privato non di pertinenza. Costruita alla fine degli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione. L'appartamento interno 2 è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq. Le finiture interne sono datate ma in discreto stato di conservazione, come gli impianti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/02/2008

Reg. gen. 1183 - Reg. part. 141

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 5,77 %

Rogante: notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante

Data: 29/01/2008

N° repertorio: 57490

N° raccolta: 7173

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 28/08/2024

Reg. gen. 8723 - Reg. part. 7367

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento è trascritto per il complessivo importo di Euro 315.868,08.