

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 384/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	18



All'udienza del 24/01/2023, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com), PEC [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it), Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Certenoli (GE) - Via Domenico Cuneo 21D, interno 4, piano 1°

APPARTAMENTO CON GARAGE

#### DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto di stima è composto da un appartamento ed un garage che si trovano all'interno del condominio di Via Pian dei Cunei 7 a San Colombano Certenoli (GE) in Val Fontanabuona.

Via Pian dei Cunei è una via cieca che si collega perpendicolare alla direttrice della Strada Statale 225 che corre parallela in sponda orografica di sinistra al Torrente Entella e che in quel tratto prende il nome di Via Domenico Cuneo.

La zona in cui è collocato il lotto è periferica rispetto al centro di San Colombano Certenoli, ai margini dell'alveo del Torrente Entella: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini posti sulla direttrice principale della Val Fontanabuona che collega il Golfo del Tigullio a Genova/Piacenza.

A circa 10,3 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12).

A circa 11,8 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Chiavari (GE).

Via Pian dei Cunei è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 715.

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Pian dei Cunei 7 è stata realizzata intorno al 1980 come si evince dalle due pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali competenti.

Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra a destinazione residenziale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo e ha le finestre rivolte verso ovest, nord ed est verso l'alveo del Torrente Entella.

Nella parte interrata, tramite rampa carraia, si accede all'area dei garage (n.4) uno dei quali è oggetto di esecuzione.

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento;

L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 7, intero 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando mezza porzione (ovest, nord ed est) del piano primo dell'edificio.



L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso che funge da disimpegno per un locale cucina, un soggiorno, una camera da letto ed un bagno.

Tutti i locali hanno affacci aperti verso ovest (bagno), nord (Salotto e cucina) ed est verso l'alveo del Torrente Entella.

Il bagno ha areazione naturale.

Tutto il pavimento dell'appartamento è composto e rifinito da piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso non è blindata.

L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio installati principalmente su parete esterna non isolata. Il generatore di calore è una caldaia di tipo pensile installato in ambiente riscaldato quale la cucina, a camera stagna, della potenza di 24,00 kw installata nel corso dell'anno 2011 che serve entrambi gli impianti (riscaldamento e acqua calda sanitaria).

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione del serramento della camera che presenta un serramento doppio in legno con vetro singolo all'interno e in alluminio con vetro singolo all'esterno.

Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro).

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento.

Al piano ipogeo del condominio c'è il garage pertinenziale con serranda metallica manuale.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Certenoli (GE) - Via Domenico Cuneo 21D, interno 4, 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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

**CONFINI**

L'immobile confina:

**APPARTAMENTO**

Nord: distacco,  
Est: distacco,  
Sud: vano scala, interno 3,  
Ovest: distacco.

**BOX**

Nord-Est: terrapieno, intercapedine,  
Sud-Est: intercapedine, area di manovra,  
Sud-Ovest: area di manovra,  
Nord-ovest: box n.2.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,11 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	2,84 m	1°
Balcone scoperto	4,99 mq	4,99 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,57 mq	0,00 m	1°
Box	14,74 mq	16,88 mq	0,45	7,60 mq	2,80 m	S1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1987 al 14/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6, Cl.2, Cons. 14, Piano S1
Dal 30/06/1987 al 24/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4, Piano 1°
Dal 24/05/1988 al 14/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4, Piano 1°
Dal 14/06/1999 al 26/07/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6, Cl.2, Cons. 14, Piano S1
Dal 14/06/1999 al 26/07/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4, Piano 1°
Dal 26/07/2001 al 31/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6, Cl.2, Cons. 14, Piano S1
Dal 26/07/2001 al 31/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Piano 1°
Dal 31/12/2015 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6, Cl.2, Cons. 14, Superficie catastale 14 mq, Rendita €3.615,00 Piano S1
Dal 31/12/2015 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3, Cl.2, Cons. 4, Superficie catastale 65 mq, Rendita € 247,90, Piano 1°

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	926	4		A3	2	4	65 mq	247,9 €	1°	
	34	926	13		C6	2	14	14 mq	3615 €	S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale

Dall'analisi delle due piante catastali agli atti (pianta appartamento del 23.06.2989 a firma dell'Ing.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pianta garage del 02.03.1987 a firma del Geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) data di presentazione del 08/05/1996 a firma del Geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non c'è corrispondenza rispetto a quanto rilevato.

Inoltre dall'estratto di Mappa Catastale emerge che l'edificio non risulta in planimetria e il terreno sul quale insiste risulta essere accatastato quale seminativo irriguo arborato.

### PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Rapallo:

- il certificato di residenza,
- il certificato di stato libero,
- il certificato dello stato di famiglia.

la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta:

- residente nel comune di Rapallo in Passo del Boate civ.18, int.6,
- essere di stato civile libero

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/12/2016	2314/9990/16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CHIAVARI	02/05/2017	3766	2887
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a GENOVA il 24/07/2017  
Reg. gen. 6696 - Reg. part. 857  
Importo: € 9.298,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 7.298,87  
Interessi: € 2.000,00  
Data: 03/04/2017  
N° repertorio: 1175  
N° raccolta: 2017
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a GENOVA il 13/03/2018  
Reg. gen. 2477 - Reg. part. 274  
Importo: € 12.300,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 6.500,00  
Data: 29/10/2014  
N° repertorio: 382  
N° raccolta: 4

### Trascrizioni

- **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**  
Trascritto a CHIAVARI il 18/06/1993  
Reg. gen. 3440 - Reg. part. 2722  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a CHIAVARI il 24/02/1996  
Reg. gen. 1424 - Reg. part. 1200  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a CHIAVARI il 21/05/1999  
Reg. gen. 3720 - Reg. part. 2712

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 09/08/2001  
Reg. gen. 7615 - Reg. part. 6074

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 06/10/2022

Reg. gen. 10640 - Reg. part. 8548

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Iscritto a CHIAVARI il 26/05/1999

Reg. gen. 3850 - Reg. part. 398

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Colombano Certenoli, come Ambito di Riqualficazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei (RQ-TE).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 73, Bassa Val Fontanabuona, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta agibile.

La costruzione è del 1980.

Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano Certenoli (GE), esistono due pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.168/74 (appartamento)
- Permesso di costruire n. 253/83 (garage)

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

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico ed elettrico

L'appartamento e il garage oggetto della procedura NON SONO REGOLARI, in quanto così come sono stati rilevati sono difformi rispetto alle due pratica edilizia rinvenute presso gli uffici comunali.

Si indica che per l'appartamento le irregolarità consistono nella diversa disposizione degli spazi interni con un lieve aumento superficiale al sedime dell'edificio.

Per il garage, invece, consistono in una lieve differenza dimensionale del locale.

Risulta quindi necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.Lgs. 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi:

appartamento + garage

euro 1500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale;

euro 100,00 tributi catastali;

euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 1.700,00 euro.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2023/0938059 02/07/2023 (in validità fino al 02/07/2033) con Codice identificativo 07202327482

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.447,56

Oneri Condominiali:

- appartamento 1373.92 €

- box 73.64 €



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Certenoli (GE) - Via Domenico Cuneo 21D, interno 4, piano 1°

APPARTAMENTO CON GARAGE

#### DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto di stima è composto da un appartamento ed un garage che si trovano all'interno del condominio di Via Pian dei Cunei 7 a San Colombano Certenoli (GE) in Val Fontanabuona. Via Pian dei Cunei è una via cieca che si collega perpendicolare alla direttrice della Strada Statale 225 che corre parallela in sponda orografica di sinistra al Torrente Entella e che in quel tratto prende il nome di Via Domenico Cuneo. La zona in cui è collocato il lotto è periferica rispetto al centro di San Colombano Certenoli, ai margini dell'alveo del Torrente Entella: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini posti sulla direttrice principale della Val Fontanabuona che collega il Golfo del Tigullio a Genova/Piacenza. A circa 10,3 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 11,8 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Chiavari (GE). Via Pian dei Cunei è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 715.

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Pian dei Cunei 7 è stata realizzata intorno al 1980 come si evince dalle due pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo e ha le finestre rivolte verso ovest, nord ed est verso l'alveo del Torrente Entella. Nella parte interrata, tramite rampa carraia, si accede all'area dei garage (n.4) uno dei quali è oggetto di esecuzione. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 7, intero 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando mezza porzione (ovest, nord ed est) del piano primo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso che funge da disimpegno per un locale cucina, un soggiorno, una camera da letto ed un bagno. Tutti i locali hanno affacci aperti verso ovest (bagno), nord (Salotto e cucina) ed est verso l'alveo del Torrente Entella. Il bagno ha areazione naturale. Tutto il pavimento dell'appartamento è composto e rifinito da piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio installati principalmente su parete esterna non isolata. Il generatore di calore è una caldaia di tipo pensile installato in ambiente riscaldato quale la cucina, a camera stagna, della potenza di 24,00 kw installata nel corso dell'anno 2011 che serve entrambi gli impianti (riscaldamento e acqua calda sanitaria). Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione del serramento della camera che presenta un serramento doppio in legno con vetro singolo all'interno e in alluminio con vetro singolo all'esterno. Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento. Al piano ipogeo del condominio c'è il garage pertinenziale con serranda metallica manuale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 29.382,60

Metodo di stima

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

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dal Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Regione: LIGURIA

Provincia: GENOVA

Comune: SAN COLOMBANO CERTENOLI

Indirizzo: VIA DOMENICO CUNEO civ.21D, int.4

CAP. : 16040

Dati Catastali: Fg.34, m.926, s.4, A/3 (Abitazioni di tipo economico)

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Appartamento	64,50	100%	64,50
Balcone	14,99	25%	1,25
Balcone 22,3025%0,58			
Box (in autorimessa collettiva)	16,88	45%	7,60
Superficie commerciale totale			73,92

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Semicentrale - Fondovalle in sponda sinistra del Lavagna

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 760,00 €

Medio 930,00 €

Massimo 1.100,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Semicentro - Fondovalle in sponda sinistra del Lavagna

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 830,00 €

Medio 1.073,50 €

Massimo 1.317,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq  $[(OMI+BIN)/2]$  Valore  
 Minimo 795,00 €  
 Medio 1.001,75 €  
 Massimo 1.208,50 €

**CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE**

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 795,00 €	73,92	58.765,21 €
medio 1.001,75 €	73,92	74.047,86 €
massimo 1.208,50 €	73,92	89.330,51 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore ritenuto congruo è il valore medio dei prezzi minimi, ed è pari a:

58.765,21 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Colombano Certenoli (GE) - Via Domenico Cuneo 21D, interno 4, piano 1°	73,92 mq	795,00 €/mq	€ 58.765,21	50,00%	€ 29.382,60
				Valore di stima:	€ 29.382,60

Valore di stima: € 29.382,60

**Deprezziamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	723,78	€
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	850,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore ritenuto congruo è il valore medio dei prezzi minimi, ed è pari a:

58.765,21 €

**SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO**

Spese di amministrazione

1.447,56 €

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità

1.700,00 €

Totale spese

3.147,56 €

Valore immobile

55.617,65 €

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile  
55.617,65 €

Riduzione 10%  
5.561,76 €

Valore ridotto  
50.055,88 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 1/2 di proprietà del Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a € 25.000,00 (venticinquemila/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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

Genova, li 02/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ardigo' Simone



- ✓ N° 1 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO F PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO G ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO H ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO I OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO L APE
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.384-2022 ALLEGATO M STIMA



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Colombano Certenoli (GE) - Via Domenico Cuneo 21D, interno 4, piano 1°  
APPARTAMENTO CON GARAGE

## DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto di stima è composto da un appartamento ed un garage che si trovano all'interno del condominio di Via Pian dei Cunei 7 a San Colombano Certenoli (GE) in Val Fontanabuona. Via Pian dei Cunei è una via cieca che si collega perpendicolare alla direttrice della Strada Statale 225 che corre parallela in sponda orografica di sinistra al Torrente Entella e che in quel tratto prende il nome di Via Domenico Cuneo. La zona in cui è collocato il lotto è periferica rispetto al centro di San Colombano Certenoli, ai margini dell'alveo del Torrente Entella: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini posti sulla direttrice principale della Val Fontanabuona che collega il Golfo del Tigullio a Genova/Piacenza. A circa 10,3 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 11,8 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Chiavari (GE). Via Pian dei Cunei è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 715.

## DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Pian dei Cunei 7 è stata realizzata intorno al 1980 come si evince dalle due pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo e ha le finestre rivolte verso ovest, nord ed est verso l'alveo del Torrente Entella. Nella parte interrata, tramite rampa carraia, si accede all'area dei garage (n.4) uno dei quali è oggetto di esecuzione. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è diffusa.

## DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 7, intero 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando mezza porzione (ovest, nord ed est) del piano primo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso che funge da disimpegno per un locale cucina, un soggiorno, una camera da letto ed un bagno. Tutti i locali hanno affacci aperti verso ovest (bagno), nord (Salotto e cucina) ed est verso l'alveo del Torrente Entella. Il bagno ha areazione naturale. Tutto il pavimento dell'appartamento è composto e rifinito da piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio installati principalmente su parete esterna non isolata. Il generatore di calore è una caldaia di tipo pensile installato in ambiente riscaldato quale la cucina, a camera stagna, della potenza di 24,00 kw installata nel corso dell'anno 2011 che serve entrambi gli impianti (riscaldamento e acqua calda sanitaria). Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione del serramento della camera che presenta un serramento doppio in legno con vetro singolo all'interno e in alluminio con vetro singolo all'esterno. Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento. Al piano ipogeo del condominio c'è il garage pertinenziale con serranda metallica manuale.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Colombano Certenoli, come Ambito di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei (RQ-TE). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 73, Bassa Val Fontanabuona, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 384/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Colombano Certenoli (GE) - Via Domenico Cuneo 21D, interno 4, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 926, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 926, Sub. 13, Categoria C6	<b>Superficie</b>	73,92 mq
<b>Descrizione:</b>	<p><b>APPARTAMENTO CON GARAGE</b> <b>DESCRIZIONE GENERALE</b> Il lotto oggetto di stima è composto da un appartamento ed un garage che si trovano all'interno del condominio di Via Pian dei Cunei 7 a San Colombano Certenoli (GE) in Val Fontanabuona. Via Pian dei Cunei è una via cieca che si collega perpendicolare alla direttrice della Strada Statale 225 che corre parallela in sponda orografica di sinistra al Torrente Entella e che in quel tratto prende il nome di Via Domenico Cuneo. La zona in cui è collocato il lotto è periferica rispetto al centro di San Colombano Certenoli, ai margini dell'alveo del Torrente Entella: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici antichi mixati ad edifici moderni con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini posti sulla direttrice principale della Val Fontanabuona che collega il Golfo del Tigullio a Genova/Piacenza. A circa 10,3 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 11,8 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Chiavari (GE). Via Pian dei Cunei è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 715.</p> <p><b>DESCRIZIONE FABBRICATO</b> La palazzina che si attesta su Via Pian dei Cunei 7è stata realizzata intorno al 1980 come si evince dalle due pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali competenti. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare regolare di tre piani fuori terra a destinazione residenziale. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo e ha le finestre rivolte verso ovest, nord ed est verso l'alveo del Torrente Entella. Nella parte interrata, tramite rampa carraia, si accede all'area dei garage (n.4) uno dei quali è oggetto di esecuzione. L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento; L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è diffusa.</p> <p><b>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b> L'appartamento al civico 7, intero 4, oggetto di perizia si sviluppa occupando mezza porzione (ovest, nord ed est) del piano primo dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 4 vani, è composto da un ingresso che funge da disimpegno per un locale cucina, un soggiorno, una camera da letto ed un bagno. Tutti i locali hanno affacci aperti verso ovest (bagno), nord (Salotto e cucina) ed est verso l'alveo del Torrente Entella. Il bagno ha areazione naturale. Tutto il pavimento dell'appartamento è composto e rifinito da piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso non è blindata. L'impianto elettrico non è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo e composto da radiatori in alluminio installati principalmente su parete esterna non isolata. Il generatore di calore è una caldaia di tipo pensile installato in ambiente riscaldato quale la cucina, a camera stagna, della potenza di 24,00 kw installata nel corso dell'anno 2011 che serve entrambi gli impianti (riscaldamento e acqua calda sanitaria). Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione del serramento della camera che presenta un serramento doppio in legno con vetro singolo all'interno e in alluminio con vetro singolo all'esterno. Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore grigio chiaro). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni scadenti e necessita di ammodernamento. Al piano ipogeo del condominio c'è il garage pertinenziale con serranda metallica manuale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		