

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia in formato privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

all.12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. ROBERTO BRACCIALINI
Perito: Geom. Monica Ricatti

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ricatti Monica

Esecuzione Immobiliare 39/2024 R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Adeguamenti e correzioni di stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	17
Riepilogo bando d'asta	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Elenco allegati	22

INCARICO

La sottoscritta Geom. Ricatti Monica, con studio in Via Negrotto Cambiaso civ. 61/5 - 16039 - Sestri Levante (GE), e-mail georicatti@gmail.com, PEC monica.ricatti@geopec.it, Tel. 340 3429934, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico immobile e quindi viene formato un **LOTTO UNICO** :

- Bene N° 1 -

CASA UNIFAMILIARE CON ANNESSI

Ubicata a VALBREVENNA (GE) – LOCALITA' CHIAPPA CIV. 4 –
PIANI TERRA,PRIMO,PRIMO E SECONDO SOTTOSTRADA.

CATASTO FABBRICATI : F. 36 , PARTICELLA 1054.

Tutte le informazioni che seguono si riferiscono all'unico bene oggetto di esecuzione.

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio residenziale con annessi ubicato nella frazione "Chiappa" del Comune di Valbrevenna , antico borgo dell'appennino situato a mezza costa del versante nord della valle del torrente Brevenna ed appartenente al territorio del Parco Naturale Regionale dell'Antola.

Il borgo è costituito da case in pietra locale (marna) arroccate sul pendio, con vie strette pavimentate perlopiù in pietra.

Il centro della frazione non è carrabile e le auto si fermano nella piazza sul lato ad est del borgo.

I servizi come alimentari, poste, scuola e banca, distano tutti a circa Km. 4-6 dalla frazione diversamente dal punto più vicino per i mezzi di spostamento che è raggiungibile a circa 1 km. (bus)- c.f.r. ubicazione in All. 2.

L'edificio oggetto di esecuzione, edificato in parziale aderenza con altro fabbricato, ha ingresso dal civico n.ro 4 della via che prende il nome dalla località ed è distribuito su quattro livelli.



Sviluppato da terra a cielo, ha la porzione residenziale nei due livelli superiori (piano terra e piano primo) , una cantina doppia al piano primo sottostrada ed un fienile sul lato sud collegato alle cantine del piano primo sottostrada nonché alla cantina sottostante posta al piano secondo sottostrada.

Al piano terra inoltre esiste un terrazzo che funge anche da copertura di porzione della cantina sottostante e dal quale si può accedere al livello più alto del corpo a sud costituente l'ex fienile .

La parte residenziale è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, camera e terrazzo al piano terra e disimpegno con quattro camere (di cui una passante) e bagno al piano primo.

Dal piano primo, con una scala in legno , si accede al locale sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso ed il primo accesso agli immobili è avvenuto con il custode nominato dal Tribunale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1 –**

CASA UNIFAMILIARE CON ANNESSI

Ubicata a VALBREVENNA (GE) – LOCALITA' CHIAPPA CIV. 4 –
PIANI TERRA,PRIMO,PRIMO E SECONDO SOTTOSTRADA.

La planimetria del bene è riportata nell'allegato n.ro 3 e lo stato , alla data del sopralluogo, è rappresentato negli scatti fotografici compresi nell'allegato n.ro 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati con quote di provenienza diverse (di cui parte in comunione legale come più avanti specificato) ma che nella totalità costituiscono la piena proprietà del bene:

- **** **Omissis** ****
- **** **Omissis** ****

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 11/16)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 5/16)

La proprietà è in capo agli esecutati per :

- Quota di 2/16 pervenuta a **** **Omissis** **** per successione in morte di **** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****, registrata **** **Omissis** ****, trascritta il **** **Omissis** ****, devoluta per legge (non risulta trascritta accettazione d'eredità).

- Quota di 4/16 pervenuta a **** **Omissis** **** quale bene personale, pervenuta per atto di permuta del **** **Omissis** ****, trascritto **** **Omissis** ****. Permuta da **** **Omissis** ****.

- Quota di 5/16 di piena proprietà pervenuta a **** **Omissis** ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del **** **Omissis** ****, trascritto il **** **Omissis** ****. Compravendita da : **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****

Documentazione citata presente negli allegati nro 7 (provenienza) e n.ro 8 (visure conservatoria).

CONFINI

Da nord in senso orario (nella totalità del bene come desunto dalla mappa attuale a catasto terreni) ; vicolo (passo comunale), mappale 517, mappale 1146, mappale 514, mappale 513, mappale 1049, mappale 505, mappale 1198 (corpo sovrastante il vicolo).

CONSISTENZA

Destinazione SR sup.residenziale SA sup. accessoria	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.te	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SR - abitazione	33.31 mq.	49.50 mq.	1,00	49.50 mq.	h. 2.20/2.30 m.	Terra
SR - abitazione	41.75 mq.	56.40 mq.	1.00	56.40 mq.	h. 2.25/2.30 m.	Primo
SA - portico ingresso		5 mq.	0.35	1.75 mq.		Terra
SA - terrazzo		33.00 mq.	0.35	11.55 mq.		Terra
SA - portico cantine		5 mq.	0.2	1 mq.		Primo sottostrada
SA - cantine	61.15 mq	81.60 mq.	0.20	16.32 mq.	h. 2.44/3.37 m.	Primo sottostrada
SA - fienile		31.00 mq.	0.20	6.20 mq.		Terra
SA - fienile	22.70 mq.	28.80 mq.	0.20	5.76 mq.		Primo sottostrada
SA - cantina	18.00 mq.	25.00 mq.	0.20	5.00 mq.	h. 2.10 m.	Secondo sottostrada
SA - giardino		25.00 mq.	0.10	2.50 mq.		
SA - giardino		(60-25) 35 mq.	0.02	0.70 mq.		
Totale superficie convenzionale:				156.68 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				157,00 mq.		

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE/CONVENZIONALE

L'unità immobiliare è stata rilevata completamente per quanto attinente i piani residenziali e le cantine sottostanti. Non è stato invece possibile rilevare il fienile con cantina viste le situazioni precarie delle strutture portanti orizzontali in legno (solai e scale) e lo stato della vegetazione circostante l'immobile che non ha consentito l'accessibilità per le misurazioni esterne sia delle pareti perimetrali del fienile, sia del giardino annesso (rappresentazione grafica e consistenza di tali porzioni non rilevate stata desunte dalla piantina catastale).

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) nonché seguendo le indicazioni impartite dal Borsino Immobiliare. I coefficienti inoltre sono stati adeguati in rapporto all'effettivo stato dell'immobile.

In generale la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a cm. 50) e dalla metà della superficie delle murature condominiali più la somma delle superfici ponderate ad uso esclusivo di eventuali terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Costituzione del 11/08/1993	<p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p>	<p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 località Chiappa n. 4 Piano S1/1-S2/T (*)</p> <p>Catasto Fabbricati< VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 (€ 578.000) frazione Chiappa n. 4 Piano S1/1-S2/T (**)</p>
Dal 11/08/1993 al 17/06/2003	<p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p>	<p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 (€ 578.000) frazione Chiappa n. 4 Piano S1/1-S2/T (**)</p>
Dal 17/06/2003 Ad oggi (per permuta)	<p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8)</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8)</p>	<p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 località Chiappa n. 4 Piano S1/1-S2/T (***)</p> <p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 località Chiappa n. 4 Piano S1-S2-T -1 (****)</p> <p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 località Chiappa n. 4 Piano S1-S2-T -1 sup. catastrale 157mq. escluso aree scoperte mq. 142 (****)</p>
Dal 17/06/2003 Ad oggi (per compravendita)	<p>**** <i>Omissis</i> **** (5/16) in comunione legale con **** <i>Omissis</i> ****</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (1/8) bene personale</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (2/8) bene personale</p> <p>**** <i>Omissis</i> **** (5/16) in comunione legale con **** <i>Omissis</i> ****</p>	<p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 località Chiappa n. 4 Piano S1/1-S2/T (***)</p> <p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 località Chiappa n. 4 Piano S1-S2-T -1 (****)</p> <p>Catasto Fabbricati VALBREVENNA - Fg. 36, Part. 1054 Cat. A/4, cl U, vani 8,5 Rendita Euro 298,51 località Chiappa n. 4 Piano S1-S2-T -1 sup. catastrale 157mq. escluso aree scoperte mq. 142 (****)</p>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Esistono in visura dati riguardanti le variazioni planimetriche e/o di classamento dell'unità immobiliare:

(*) Costituzione del 11/08/1993 in atti dal 11/08/1993 DICHIARAZIONE DI N.A. DA VERIFICARE (n. 3797.1/1993).

(**) Classamento del 11/08/1993 in atti dal 18/06/1997 P.F.96 ART. 15 (n. 3797.1/1993)

(***) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 Pratica n. GE0094797 in atti dal 02/03/2011
VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 25596.1/2011).

(****) VARIAZIONE del 18/07/2013 Pratica n. GE0154398 in atti dal 18/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 51084.1/2013).

(*****) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	36	1054	-	-	A/4	U	v.8,5	157 mq.	298,51 €	S1-S2-T-1

Corrispondenza catastale

- **Titolarità : Sussiste corrispondenza catastale**
- **Grafica : Sussiste buona corrispondenza catastale** (non viene però rappresentato l'ultimo livello del fabbricato a destinazione fienile con accesso dalla terrazza : altezza del livello sottostante infatti è riportata da m. 6.65 a m. 9.15 dal piano di calpestio alla copertura).

PATTI

Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli di alcun tipo.

STATO CONSERVATIVO

Immobile è da ristrutturare.

PARTI COMUNI

Non esiste condominio trattandosi di immobile unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto notaio Bonini del 17/06/2003 rep. 38930 (donazione e compravendita) non sono indicate servitù gravose sull'immobile viceversa vengo dichiarate le servitù a favore del fabbricato ceduto in permuta (mappale 1054 oggetto di esecuzione), quali il diritto alle corti mappali 505 (lato sud-ovest del fabbricato) e 517 (lato nord-est del fabbricato).

Le servitù risultano trascritte (trascrizione del 17/07/2003 NN. 26416/15684).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio a destinazione residenziale con annessi (cantine e fienile) edificato prevalentemente in pietra prima dell'anno 1942. Esistono murature di spessore inferiore presumibilmente in mattoni.

Di seguito vengono riportate le caratteristiche del fabbricato costituente l'immobile oggetto di esecuzione:

- Fabbricato di tipo contiguo con esposizione Est-Sud-Ovest.
- Copertura: tetto in legno con manto in laterizio e terrazza piana.
- Solai della porzione residenziale in latero cemento e/o struttura in C.A., solai del fienile in legno.
- Pareti esterne intonacate.
- Altezza interna utile zona residenziale : piano terra m. 2.20/2.30, piano primo m. 2.25/2.30.
- Altezza interna cantine piano primo sottostrada : 2.44/3.37.
- Caratteristiche interne porzione residenziale : pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione prevalentemente in cemento e/o graniglia di cemento, infissi esterni in legno protetti da persiane in alluminio al piano terra (tranne porta di ingresso e porta di accesso alla terrazza entrambe in legno) ed in legno al piano primo. Porte interne in legno. Impianto elettrico non certificato e riscaldamento con stufa a legna nel locale cucina al piano terra.
- Caratteristiche interne porzione non residenziale (cantine al piano primo sottostrada) : pareti intonacate e tinteggiate (solo nel primo locale), pavimentazione prevalentemente in piastrelle di cemento, infissi in metallo e vetro e/o tavole di legno a protezione di accesso e bucatina (sul prospetto ad est locale cantina).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone come da dichiarazione della comproprietaria in verbale di sopralluogo nonché verifica con accesso in anagrafe comunale (assenza di residenza registrata).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'epoca di accatastamento (anno 1993) ad oggi, come da relazione notarile:

Periodo	Proprietà	Successione			
Dal 11/08/1993 al 17/06/2003	**** Omissis **** (1/8) **** Omissis **** (2/8) **** Omissis **** (2/8) **** Omissis **** (2/8) **** Omissis **** (1/8)	Quota di 2/16 (1/8) era pervenuta a **** Omissis **** per successione in morte di **** Omissis **** devoluta per legge (NON RISULTA TRASCRIPTA ACCETTAZIONE D'EREDITÀ).			
Dal 17/06/2003 ad oggi	**** Omissis **** (1/8) **** Omissis **** (2/8) **** Omissis **** (2/8) **** Omissis **** (1/8) **** Omissis **** (2/8)	Atto di permuta Della quota di ¼ da **** Omissis **** a **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1997 al 12/12/2011	**** Omissis **** (5/16) in comunione legale con **** Omissis **** **** Omissis **** (1/8) bene personale **** Omissis **** (2/8) bene personale **** Omissis **** (5/16) in comunione legale con **** Omissis ****	Atto di compravendita Della quota di 5/16 di piena proprietà ed in regime di comunione dei beni da **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie comprese nel certificato agli atti e successiva ispezione on line (c.f.r. all. 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile oggetto di esecuzione:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE GENOVA del **** Omissis ****
Iscritto a Genova il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - **Reg. part.** **** Omissis ****
Importo capitale : **** Omissis ****
Importo totale : **** Omissis ****
A favore di : **** Omissis ****
Contro : **** Omissis **** - **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura (*)
- **ipoteca in rinnovazione** nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del **** Omissis ****
Iscritto a Genova il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - **** Omissis ****
Importo capitale : **** Omissis ****
Importo totale : **** Omissis ****
A favore di : **** Omissis ****
Contro : **** Omissis **** - **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura (*)
- **ipoteca in rinnovazione** nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del **** Omissis ****
Iscritto a Genova il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - **** Omissis ****
Importo capitale : € **** Omissis ****
Importo totale : **** Omissis ****
Durata : **** Omissis ****
A favore di : **** Omissis ****
Contro : **** Omissis **** - **** Omissis ****
In rettifica alla formalità **** Omissis **** - ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo
Formalità a carico della procedura (*)

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO – verbale di pignoramento immobili**

del **** Omissis ****

Trascritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** – **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura (*)

- **ATTO GIUDIZIARIO – verbale di pignoramento immobili**

del **** Omissis ****

Trascritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** – **** Omissis ****

Note: “ Il precetto è stato notificato per la somma complessiva di euro **** Omissis ****
oltre interessi fino a saldo e spese”.

Formalità a carico della procedura (*)

Oneri di cancellazione

(*) Formalità a carico della procedura se non diversamente stabilito.

Onere di cancellazione a carico della procedura:

- Ipoteca volontaria : taxa fissa euro 35,00;

- ipoteca giudiziale : imposta di bollo : euro 59,00; imposta ipotecaria (0.5% valore ipoteca):
euro 275; taxa ipotecaria : taxa fissa euro 35,00;

- Pignoramento immobiliare: euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato nella sua consistenza planimetrica di pianta ante 1942 : viene infatti allegato (all. 6) stralcio della vecchia mappa catastale reperita presso il comune di Valbrenna dalla quale si evince che il sedime del fabbricato era già alla formazione del catasto conforme a quello attuale (particella in allora 516 ed oggi n.ro 1054).

In loco (locali verso ponente della porzione residenziale) si evidenziano murature di diverso spessore (alcune molto sottili) che fanno presupporre un intervento più recente ma , come da dichiarazione dell'esecutata che risulta essere nata nell'immobile nell'anno 1963, le eventuali modifiche rispetto allo stato originario, sono state eseguite sicuramente ante 1967.

Agli atti comunali non esistono pratiche relative all'immobile ne tantomeno un decreto di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (c.f.r. All. 10) redatto , per la presente procedura, dal geom. Felice Parisi di Chiavari (cod. ident.vo 072025 del 28.01.2025) Classe energetica "G" .
- Non è stata fornita certificazione dell'impianto elettrico.

IMPIANTI

Per l'impianto elettrico non esiste la certificazione. Appaiono cavi esterni alle murature.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non esistono elementi certi per poter verificare la regolarità edilizia poiché di fatto non sono stati rinvenuti progetti originari della costruzione ne pratiche successive depositate in comune.

Come in precedenza descritto, si può affermare però che la sagoma planimetrica dell'immobile è immutata dalla data di formazione del catasto (ante 1942, compreso corpo fienile a sud) e che in ogni caso le eventuali modifiche ai piani sono state eseguite ante 1967 sia per lo stato dei luoghi con riferimento ai materiali utilizzati, sia perché l'esecutata ha dichiarato verbalmente lo stato immutato del bene fin dalla sua nascita che è avvenuta nella casa nell'anno 1963.

Per quanto riguarda l'assenza di rappresentazione dell'ultimo livello del fienile nella piantina catastale, si presuppone un errore grafico, vista la presenza dell'accesso dal terrazzo (non di recente realizzazione) e la tipologia delle finiture interne analoghe ai livelli sottostanti.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Salvo diversi elementi ad oggi sconosciuti alla scrivente, si può affermare che non si debba procedere ad una regolarizzazione edilizia dell'immobile.



Trattandosi di edificio unifamiliare, non esiste condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile residenziale unifamiliare dotato di annessi (cantine e fienile) con ingresso indipendente, ubicato nella frazione Chiappa del Comune di Valbrevenna (GE), riportante il civ. 4 (piani terra, primo, primo sottostrada e secondo sottostrada).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, irregolarità 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 all'immobile oggetto della stima.

Trattasi di residenza unifamiliare (più annessi) con ingresso indipendente ubicato nella frazione Chiappa del Comune di Valbrevenna (GE), riportante il civ. 4 (piani terra, primo, primo sottostrada e secondo sottostrada).

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 36, Part. 1054, Categoria A/4, cl. U.. vani 8.5, sup. catastale mq. 157.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà intestata con quote differenti ai coniugi soggetti esecutati (parte delle quote in comunione legale).

Valore di stima del bene: € 47.000,00



METODO DI STIMA UTILIZZATO

Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo con riferimento a beni simili già oggetto di vendita, così come desumibili anche da fonti tabellate che riportano le valutazioni medie degli immobili nel territorio.

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO – (c.f.r. dati per valutazione in all. N. 11)

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona ed è stato possibile rilevare un solo immobile in vendita con caratteristiche comparabili quantomeno per ubicazione:

- Valbrevenna - località Chiappa 11 – 4 locali - mq. 50 - 1° piano - agenzia "casadasoli" – richiesta € 23.000 – stato buono (€/mq. 460)

Da quanto sopra esposto, considerando l'unico immobile si evince un valore medio unitario di richiesta pari €/mq. 460,00.

Considerando che il prezzo di vendita è mediamente inferiore a quello di richiesta di una percentuale stimata del 15%, il valore unitario ipotetico dell'immobile proposto è €/mq. 390,00 circa.

Da fonti tabellate, pubblicate su siti internet sono state estrapolate le seguenti valutazioni unitarie:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del

Territorio- stato conservativo normale :

- abitazioni di tipo economico : da €/mq. 350 ad €/mq. 520

- "Borsino Immobiliare" :

- abitazioni in stabili in qualità superiore alla media di zona : da €/mq. 478 a €/mq. 731
- abitazioni in stabili in qualità inferiore alla media di zona : da €/mq. 345 a €/mq. 394
- ville o porzioni di ville : da €/mq. 536 a €/mq. 724

Valori estrapolati da sito dell'Agenzia delle Entrate – Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Eseguita la ricerca per Comune e località, con raggio km. 1, risultano essere stati venduti nel 2022 due immobili in zona :

- categoria A/4 mq. 121 corrispettivo dichiarato euro 15.000 (€/mq. 124);
- categoria A/4 mq. 60 corrispettivo dichiarato euro 16.000 (€/mq. 267).

Considerata la zona di ubicazione (margini orientali del territorio comunale di Valbrenna all'interno del Parco dell'Antola), la possibilità di parcheggio limitata all'area pubblica al margine del borgo, l'assenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali e di servizi, la possibilità di utilizzo di mezzi di trasporto pubblico (a circa 1 Km.), lo stato di manutenzione dell'immobile (da ristrutturare), l'esposizione (Est-Sud-Ovest) con vista sulla vallata sottostante, le dimensioni dell'unità immobiliare ("taglio" grande), viste le informazioni acquisite ed il particolare momento di crisi dell'economia nazionale che porta grandi ripercussioni sul settore immobiliare, si è reputato equo applicare un valore medio unitario pari a **300,00 €/mq.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - casa unifamiliare con annessi Comune di Valbrenna località Chiappa civ. 4 (GE) - piani T-1-S1-S2	157,00 mq	300,00 €/mq	€ 47.100,00	100,00%	€ 47.100,00
Valore di stima (in c.t.):					€ 47.000,00

La valutazione unitaria utilizzata per la stima (300,00 €/mq.) risulta:

- inferiore valore desunto dalla richiesta per l'immobile in vendita al civ 11 (€/mq. 390);
- lievemente inferiore alla valutazione minima desunta dalle fonti tabellate (OMI €/mq. 350 - Borsino immobiliare €/mq. 345);
- lievemente superiore al valore desunto dal valore dichiarato per l'immobile di mq. 60 desunto dal sito dell'Agenzia delle Entrate riferito alla compravendita del 2022 (€/mq. 267).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

prezzo base euro 47.000,00

Riduzione del valore

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi: -5% (euro 2.355,00)

in c.t. euro 2.355,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di regolarizzazione stato di fatto/progetto:

Nessuno

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.Es

Totale adeguamenti

euro 2.355,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

(€ 47.000,00 - € 2.355,00):

-----euro 44.645,00

Importo in cifra tonda euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila)

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.

Sestri Levante, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ricatti Monica



LOTTO UNICO**• Bene N° 1 -****CASA UNIFAMILIARE CON ANNESSI**

Ubicata a VALBREVENNA (GE) – LOCALITA' CHIAPPA CIV. 4 –
PIANI TERRA,PRIMO,PRIMO E SECONDO SOTTOSTRADA.

CATASTO FABBRICATI : F. 36 , PARTICELLA 1054.

Trattasi di edificio residenziale monofamiliare con annessi ubicato nella frazione "Chiappa" del Comune di Valbrevenna , antico borgo dell'appennino situato a mezza costa del versante nord della valle del torrente Brevenna ed appartenente al territorio del Parco Naturale Regionale dell'Antola.

Sviluppato da terra a cielo, ha la porzione residenziale nei due livelli superiori (piano terra e piano primo) , una cantina doppia al piano primo sottostrada ed un fienile sul lato sud collegato alla cantina sottostante posta al piano secondo sottostrada ed al terrazzo del piano terra.

La parte residenziale è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, camera e terrazzo al piano terra e disimpegno con quattro camere (una passante) e bagno al piano primo.

Dal piano primo, con una scala in legno , si accede al locale sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 36, Part. 1054, Categoria A/4, vani 8.5

L'immobile viene posto in vendita nella sua totalità per il diritto di intera proprietà sommando le quote dei due esecutati.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO**

Bene N° 1 – Appartamento			
Ubicazione:	GENOVA (GE) – Corso Europa civ. 333, interno 21, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 36, Part. 1054, Categoria A/4, vani 8,5	Superficie	157 mq.
Stato conservativo:	Stato conservativo -: da ristrutturare.		
Descrizione:	<p>Edificio residenziale monofamiliare con annessi ubicato nella frazione “Chiappa” del Comune di Valbrevenna , antico borgo dell’appennino situato a mezza costa del versante nord della valle del torrente Brevenna ed appartenente al territorio del Parco Naturale Regionale dell’Antola.</p> <p>Sviluppato da terra a cielo, ha la porzione residenziale nei due livelli superiori (piano terra e piano primo) , una cantina doppia al piano primo sottostrada ed un fienile sul lato sud collegato alla cantina sottostante posta al piano secondo sottostrada ed al terrazzo del piano terra.</p> <p>La parte residenziale è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, camera e terrazzo al piano terra e disimpegno con quattro camere (una passante) e bagno al piano primo.</p> <p>Dal piano primo, con una scala in legno , si accede al locale sottotetto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	DA VERIFICARE – manca accettazione d’eredità per la morte di Navone Agostino.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero da persone alla data dell’accesso.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- ipoteca giudiziaria** derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE GENOVA del **** Omissis ****

Iscritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - **Reg. part.** **** Omissis ****

Importo capitale : **** Omissis ****

Importo totale : **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** - **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura (*)
- ipoteca in rinnovazione** nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del **** Omissis ****

Iscritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - **** Omissis ****

Importo capitale : **** Omissis ****

Importo totale : **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** - **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura (*)
- ipoteca in rinnovazione** nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del **** Omissis ****

Iscritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - **** Omissis ****

Importo capitale : € **** Omissis ****

Importo totale : **** Omissis ****

Durata : **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** - **** Omissis ****

In rettifica alla formalità **** Omissis **** - ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

Formalità a carico della procedura (*)

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO – verbale di pignoramento immobili**

del **** Omissis ****

Trascritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** – **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura (*)

- **ATTO GIUDIZIARIO – verbale di pignoramento immobili**

del **** Omissis ****

Trascritto a Genova il **** Omissis ****

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

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

Contro : **** Omissis **** – **** Omissis ****

Note: “ Il precetto è stato notificato per la somma complessiva di euro **** Omissis ****
oltre interessi fino a saldo e spese”.

Formalità a carico della procedura (*)

Oneri di cancellazione

(*) Formalità a carico della procedura se non diversamente stabilito.

Onere di cancellazione a carico della procedura:

- Ipoteca volontaria : tassa fissa euro 35,00;

- ipoteca giudiziale : imposta di bollo : euro 59,00; imposta ipotecaria (0.5% valore ipoteca):
euro 275; tassa ipotecaria : tassa fissa euro 35,00;

- Pignoramento immobiliare: euro 294,00.

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 - Trascrizione pignoramento immobili -

**** Omissis ****

- All. 2 - Ubicazione dell'immobile - vista da Google Earth

Comune di Valbrevenna – Località Chiappa civ. 4

- All. 3 - Planimetria dell'immobile - con indicazione superfici -

- All. 4 - Documentazione fotografica

- All. 5 - Identificazione catastale – stralcio di mappa, planimetria e visura

CATASTO TERRENI (C.T.) – stralcio foglio di mappa e visura – Foglio 36 m. 1054

CATASTO FABBRICATI (C.F.) : visura storica e planimetria

- All. 6 - Regolarità edilizia -

Vecchia mappa catastale (F. 36 m. 516 – oggi 1054)

- All. 7 - Provenienza -

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****

- All. 8 - Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari

- Visure agli atti: Certificazione notarile sostitutiva (07/03/2024)

- Visura post certificazione notarile (a carico dell'esecutata **** Omissis ****): elenco sintetico delle formalità

- All. 9 - STATO DELL'IMMOBILE

(VERBALE DI SOPRALLUOGO CON CUSTODE)

- All. 10 - APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

- All. 11 - Dati per valutazione

- Agenzia delle Entrate - stralcio GEOPOLI con zona OMI
- Valori da Borsino Immobiliare
- Da sito internet – immobile in vendita nelle vicinanze
- Valori estrapolati da Agenzia delle Entrate – Consultazione valori immobiliari

- All. 12 - Perizia in formato privacy