



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

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



Esecuzione Immobiliare 506/2024 R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Annessi non pignorati.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Adegamenti e correzioni di stima	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Riepilogo bando d'asta	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 459/2023 del R.G.E.....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Precisazioni sui beni annessi di fatto annessi all'appartamento ma non oggetto di pignoramento e quindi non compresi nella vendita all'asta	22
Elenco allegati	23

INCARICO

La sottoscritta Geom. Ricatti Monica, con studio in Via N. Cambiaso 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 13/04/2025 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** :

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

Ubicato a SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - LOCALITA' RONCOLONGO CIV. 1 INT. 1 , PIANO T.

CATASTO FABBRICATI : F. 18 , PARTICELLA 1032, SUBALTERNO 11.

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

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento in fabbricato residenziale plurifamiliare edificato verso la metà degli anni 70 in località Roncolongo nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (c.f.r. ubicazione in All.2).

Il condominio cui appartiene l'immobile è costituito da tre fabbricati in aderenza con terreni circostanti ed accessi plurimi dall'esterno.

L'immobile oggetto di esecuzione occupa parte del piano terra dell'edificio "A" - scala "B"-, con affacci sui lati sud e nord.

L'appartamento internamente è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere , bagno e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso agli immobili è avvenuto con il custode così come da verbale in All. 9 "Stato dell'immobile".

ANNESSI NON PIGNORATI

All'unità immobiliare sono di fatto annessi una cantina ed il terreno posto a nord accessibile da una camera. Questi immobili non sono stati interessati dal pignoramento e pertanto non sono oggetto di perizia finalizzata al procedimento esecutivo. Si relazionerà brevemente in merito in un capitolo dedicato posto in calce alla perizia.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

Ubicato a SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - LOCALITA' RONCOLONGO CIV. 1
INT. 1 , PIANO T.

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 soggetti eseguiti:

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

La proprietà è pienamente in capo all'esecutata per successione testamentaria del **** **Omissis** **** deceduto il 29/04/2014 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Giarda di Chiavari in data 16/02/2015 rep. 524, registrato a Chiavari il 25/02/2015 al n. 912/1T mediante il quale il Sig. **** **Omissis** **** ha legato al coniuge signora **** **Omissis** **** la piena proprietà dell'immobile in oggetto (acquisto di legato trascritto a Chiavari in data 25 febbraio 2015 ai nn. 1230/1457).

Il Sig. **** **Omissis** **** aveva acquistato il bene dal Sig. **** **Omissis** **** con atto di compravendita a firma notaio Cecchini Alberto di Chiavari (GE) in data 07/02/2008 Rep./Racc. nn. 33740/11646, trascritto a Chiavari in data 11/02/2008 ai nn. 1243/1639.

In precedenza il bene era stato acquistato dal Sig. **** **Omissis** **** con atto di compravendita a firma notaio Cecchini Alberto di Varese Ligure (SP) in data 8/05/2000 Rep. n. 27109, trascritto a Chiavari in data 11/05/2000 ai nn. 2615/3549.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Documentazione citata presente nell'allegato n.ro 7 (provenienza) e nell'allegato n.ro 8 (visure conservatoria Registri Immobiliari).

CONFINI

APPARTAMENTO - come indicati in atto di acquisto del 07/02/2008: vano scala, appartamento interno 2A, proprietà Società Sportello Srl e/o aventi causa, altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	53.00 mq	60.50 mq.	1,00	60.50 mq.	h.m 2.60	terra
Terrazzo	7.25 mq.	-	0.30	2.18 mq.	-	terra
Totale superficie convenzionale:				62.68 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq.		

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE/CONVENZIONALE

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 allo spessore massimo di 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

Esistono in visura dati riguardanti le variazioni planimetriche e/o di classamento dell'unità immobiliare, riportate di seguito a partire dalla data di costituzione (25/07/1983):

(1) 25/07/1983 – Costituzione n.ro 829.1/1983 in atti dal 14/09/1990 –

F. 18, m. 447, sub. 11, cat. A/2, cl. 3, v. 4, rendita £ 804, strada comunale S.Rita – Scala B, Interno 1, Piano T

(2) 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

F. 18, m. 447, sub. 11, cat. A/2, cl. 3, v. 4, rendita £ 980.000 (euro 506.13), strada comunale S.Rita – Scala B, Interno 1, Piano T

(3) 01/01/1994 – VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 24/02/1994 – rettifica zona censuaria – art. 2 L.75/1993

F. 18, m. 447, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, v. 4, rendita £ 880.000 (euro 454,48), strada comunale S.Rita – Scala B, Interno 1, Piano T

(4) 14/03/2003 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA in atti dal 14/03/2003 – pratica n. 115157 in atti dal 14/03/2003

F. 18, m. 447, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, v. 4, rendita euro 454,48, località Roncolongo – Scala B, Interno 1, Piano T

(5) 19/04/2007 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO Pratica n. GE0156208 in atti dal 19/04/2007 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 19125.8/2007)

F. 18, m. 447, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, v. 4, rendita euro 454,48, località Roncolongo – Scala B, Interno 1, Piano T

(6) 09/11/2015 - VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

F. 18, m. 447, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, v. 4, sup. mq. 62 (escluso aree scoperte mq. 60), rendita euro 454,48, località Roncolongo – Scala B, Interno 1, Piano T

Per le delle ditte che si sono susseguite nel tempo si rimanda al successivo paragrafo “PROVENIENZE VENTENNALI” .

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	18	1032	11	1	A/2	3	v. 4	62 mq. (*)	454,48 €	T	

(*) totale escluso aree scoperte mq. 60

Corrispondenza catastale

- **Titolarità : Sussiste corrispondenza catastale.**

Grafica : Sussiste corrispondenza catastale eccetto la rappresentazione dell'armadiatura a muro nella zona ingresso non rinvenuta in fase di sopralluogo . La rendita catastale non varia.

Qualora il magistrato ritenesse in ogni caso di procedere con variazione catastale per la regolarizzazione planimetrica, la scrivente resta a disposizione per eventuale espletamento delle operazioni tecniche necessarie, da eseguire con incarico puntuale.

Catasto terreni (CT)

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione è riportato al catasto terreni come particella 1032 del foglio di mappa n.ro 18.

Documentazione catastale in All. 5.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà appare in normale stato di manutenzione pur non essendo abitata da diversi anni. Si riscontrano alcune cavillature nella parete della camera da letto confinante con il corridoio condominiale. Non si ha conoscenza del funzionamento degli impianti presenti per il distacco delle relative utenze.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio "SPORTELLLO" località Roncolongo S. Stefano d'Aveto suddiviso in tre edifici in aderenza (A-B-C). In particolare l'unità immobiliare di cui alla presente relazione appartiene al fabbricato individuato dalla lettera "A" - scala "B".

Si elencano le PARTI COMUNI così come indicate nel regolamento di condominio all'art. 1:

“ Sono oggetto di proprietà comune ai condomini di ogni edificio il suolo su cui sorge l'edificio stesso, le fondamenta, tutte le strutture in cemento armato, i muri perimetrali sia esterni che di ogni unità immobiliare, il tetto, le scale, i portoni, gli impianti citofonici ed in genere tutte le parti dell'edificio ritenute condominiali per Legge e necessarie all'uso comune.

Sono inoltre oggetto di proprietà comune per ogni singolo edificio le tubazioni d'acqua, sia di adduzione che di scarico (fogne) fino la punto di diramazione alle singole proprietà private, i viali di accesso ai corpi scala degli edifici “a”-“B”-“C” costituenti il condominio.

Il Condominio, nel suo complesso, dispone di due antenne centralizzate. Una antenna, posta sull'edificio “A”, è di proprietà ed al servizio delle rispettive abitazioni della scala “A” (civ. 9); la seconda antenna posta sull'edificio “C”, è di proprietà ed al servizio di tutte le abitazioni della scala 2B” (civ. 1), di quelle della scala “C” (civ. 3) e dell'appartamento civ. 15.”

Sempre nel regolamento condominiale si legge:

“ La proprietà di ciascun condomino è espressa nei millesimi risultanti dalle tabelle millesimali approvate, a norma di legge, dall'Assemblea condominiale e allegate al presente regolamento, specificatamente per ogni singola unità immobiliare.

I rapporti di proprietà e di Condominio sono disciplinati dalle disposizioni di Legge vigenti, dalle clausole del contratto di compravendita e dalle norme del presente regolamento, con

allegata planimetria dei distacchi che, con le tabelle millesimali, formano parte integrante del presente regolamento condominiale.

I giardini sono assegnati ai rispettivi appartamenti dei piani terra, come da contratto di compravendita. I posti auto scoperti, ubicati nel piazzale antistante l'edificio "A", sono assegnati ai rispettivi acquirenti come da contratto di compravendita."

TABELLE MILLESIMALI

L'unità immobiliare residenziale (appartamento) ha i seguenti millesimi:

- Tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale :
mill. Gen. 34.76- mill. Scale 71.38
- Millesimi generali citati in atto : Mill. Gen. 37.81
- Tabelle rendiconto condominiali: Mill. Gen. 34.76 – Mill. Scale 80.06

SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELIBERATE

Non esistono lavori straordinari deliberati ed ancora da effettuarsi.

SPESE CONDOMINIALI ANCORA DA SALDARE

Per dichiarazione dell'amministratrice in capo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione devono ancora essere saldati euro 1.863,76 (preventivo bilancio 2024-2025). La rata annuale relativa all'appartamento ammonta ad euro 369,47.

Tutta la documentazione condominiale viene prodotta nell'allegato n.ro 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU': Si rimanda alla lettura dell'atto di provenienza dell'anno 2008 presente nell'allegato n.ro 7 del quale si riportano stralci:

“ Gli immobili in oggetto vengono trasferiti ed acquistati nello stato di atto e di diritto in cui attualmente si trovano, noto e gradito alla parte acquirente, senza che ciò costituisca limitazioni alle garanzie di legge, a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti, servitù attive, pertinenze, passi ed accessi quote di comproprietà condominiali pari a 37.81/1000 per l'appartamento e 0.84/1000 per la cantina su tutto quanto per legge, uso, destinazione, infra citato regolamento di condominio è comune ai condomini di uno stesso caseggiato, in particolare sul suolo coperto dal fabbricato , sugli impianti e servizi.

Si precisa che la società costruttrice si è riservata la proprietà di tutti i distacchi salvo le porzioni individuate nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, degli spazi tra il suolo e la soletta del piano terra, dei sottotetti e di tutti i locali non condominiali tali per legge e/o Regolamento di condominio.

La società costruttrice si è riservata inoltre il diritto di effettuare modifiche strutturali al fabbricato nonché di aprire abbaini sul tetto e di attraversare i viali condominiali con strutture e canalizzazioni di qualunque tipo per luce , acqua senza chiedere autorizzazione ai condomini e senza corrispondere agli stessi indennità di sorta a qualsiasi titolo. La parte acquirente si obbliga ad accettare e a far accettare dai propri aventi causa il regolamento di condominio del caseggiato di cui l'immobile in oggetto è parte”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra del fabbricato "A" (scala B) appartenente al condominio "Lo sportello" a destinazione prevalente residenziale di due piani, edificato verso la metà degli anni '70. Di seguito vengono riportate caratteristiche del condominio e dell'immobile oggetto di esecuzione.

FABBRICATO/CONDOMINIO

- Condominio costituito da tre edifici in aderenza con accessi plurimi dall'esterno.
- Copertura: a tetto.
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate.
- Assenza di impianto di risalita (ascensore).
- Fabbricato allacciato alla pubblica fognatura.

IMMOBILE

- Esposizione appartamento: Sud e Nord.
- Altezza interna utile appartamento: m. 2.60.
- Pareti intonacate e tinteggiate .
- Pavimentazione interna prevalentemente in gres ceramico.
- Rivestimento pareti bagno e zona cottura in grès ceramico.
- Infissi esterni in legno protetti da persiane ; porte interne in legno con vetri.
- Bagno con sanitari e doccia.
- Impianto termico autonomo con split nei locali soggiorno e camere (non si ha conoscenza dello stato e del relativo funzionamento).
- Impianto elettrico non verificabile per assenza di collegamento dell'utenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero (cfr verbale in all. 9) .



Periodo	Proprietà	TITOLO			
Dal 25/07/1983 al 29/07/1983	**** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/1)	**** <i>Omissis</i> **** - proprietario per nuova costruzione			
Dal 29/07/1983 Al 12/10/1984	**** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/2) **** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/2)	Compravendita del 29/07/1983 notaio Castello (GE) rep. 35277			
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	Volume
		Agenzia delle Entrate Chiavari	12/08/1983	16141	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/10/1984 Al 08/05/2000	**** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/4) **** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/4) **** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/4) **** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/4)	Compravendita del 12/10/1984 notaio Grifoni - S. Margherita Ligure (GE) rep. 84418			
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	Volume
		Agenzia delle Entrate Chiavari	30/10/1984	885	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 08/05/2000 Al 07/02/2008	**** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/1)	Compravendita del 08/05/2000 notaio Cecchini Alberto - Varese Ligure (SP) rep. 27109			
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	Volume
		Agenzia delle Entrate Chiavari	20/05/2000	1275	1V
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Chiavari	11/05/2000	3549	2615



Periodo	Proprietà	TITOLO			
Dal 07/02/2008 al 29/04/2014	**** Omissis **** (prop. 1/1)	Compravendita del 07/02/2008 notaio Cecchini Alberto - Chiavari (GE) rep. 33740			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons.ria Chiavari	15/02/2008	1639	1243
Dal 29/04/2014 Ad oggi	**** Omissis **** (prop. 1/1)	Pubblicazione di testamento olografo a firma notaio Andrea Giarda - Chiavari - rep. 524			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons.ria Chiavari	25/02/2015	1457	1230
		Dichiarazione di successione per la morte di Minoli Roberto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons.ria Chiavari	16/07/2015	5409	4341

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, **non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento per l'assenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**

Nel caso specifico si è configurata una "Accettazione tacita dell'eredità" attraverso atteggiamenti e azioni che il soggetto esecutato ha compiuto in qualità di erede, e che hanno espresso la sua volontà di accettare l'eredità.

, per quanto riferito dall'attuale amministratrice, ha pagato le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al bene pignorato ed il pagamento delle spese condominiali relative a un bene ereditato costituisce un'accettazione tacita dell'eredità, che rende l'erede responsabile dei debiti ereditari, compresi quelli condominiali.

Infatti il pagamento delle spese, in particolare se effettuato per un certo periodo o per spese straordinarie, dimostra la volontà dell'erede di fare proprio l'asse ereditario e di disporre di esso ed il pagamento è considerato un atto di disposizione del bene ereditario, idoneo a integrare l'accettazione tacita.

Si allega (All. N. 10) dichiarazione dell'amministratrice attuale del condominio sul pagamento delle spese condominiali con giustificazione dei bonifici eseguiti.

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 :

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO – atto esecutivo o cautelare

Rogante: UFFICIALI GIUDIZIARI GENOVA

Data: 11/11/2024

N° repertorio: 11283

Trascritto a Chiavari (GE) il 27/11/2024 - Reg. gen. 11635 - Reg. part. 9797

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione a carico della procedura:

- Pignoramento immobiliare: euro 294,00.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento è ubicato in un condominio edificato a metà degli anni '70.

Si citano di seguito i titoli edilizi così come visionati durante l'accesso agli atti relativi a tutto il condominio:

- **Licenza edilizia N. 14/1977 - Costruzione di fabbricato di civile abitazione e negozi**
- **Concessione edilizia N. 4/1978 - Arretramento costruzione**
- **Concessione edilizia N. 111/1978 - Variante serramenti**
- **Concessione edilizia N. 70/1979 - Varianti esterne**
- **Concessione edilizia N. 89/1979 - Varianti interne ed esterne**
- **Concessione edilizia N. 48/1982 - Varianti garage**
- **Concessione edilizia N. 58/1982 - Recupero sottotetti**
- **Permesso di Abitabilità 31 maggio 1984**

Stralci della documentazione riguardante il progetto originario (licenza edilizia N. 14/1977) e successiva variante (concessione N. 89/1979) nonché abitabilità (maggio 1984) , vengono allegati alla presente relazione (All. 6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato fatto redigere il certificato energetico dell'immobile (APE cod. identificativo 07202537581) con scadenza 22/08/2035 (immobile in classe G 200.06 kWh/m² anno) c.f.r. All. 10.
- Non sono state consegnati i certificati di conformità degli impianti.

IMPIANTI

Non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti perché le utenze sono state dismesse. Nel giardino esterno, sotto la finestra del bagno, è presente un piccolo manufatto dove venivano posizionate le bombole di gas.

REGOLARITA' EDILIZIA

La distribuzione interna dei locali rispecchia apparentemente lo stato denunciato nella pratica di variante di cui alla concessione edilizia N. 89/1979 ad eccezione della mancata realizzazione dell'armadiatura nella zona ingresso.

Dalla sovrapposizione tra stato attuale e pianta di cui alla C.E. sopracitata , si riscontrano lievi differenze nella posizione delle bucature e nella posizione delle delimitazioni del terrazzo così come rilevate in loco.

Dal simbolismo utilizzato nella planimetria autorizzata (C.E. 89/1979) per evidenziare la comunicazione con l'esterno (nello specifico la porta che fa comunicare il soggiorno con il terrazzo), si potrebbe ipotizzare che l'attuale porta finestra della cameretta sia stata invece autorizzata come finestra.

Non essendo presente nessun prospetto di tale facciata non si ha certezza però di quanto sopra affermato.



COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Si ipotizza che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si possa presentare una SCIA in sanatoria per un importo complessivo (IVA e previdenziali esclusi) di euro 3800 tra costi tecnici e sanzione (sanzione minima).

Resta però indispensabile che il tecnico incaricato esegua gli ulteriori accertamenti dovuti per l'iter più adeguato relativamente alla presentazione dell'istanza ed i relativi costi conseguenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rimanda inoltre al capitolo "servitù" per la dimostrazione di ciò che viene identificato come "proprietà comune".

Si vuole ricordare che il terreno retrostante all'appartamento non risulta oggetto di pignoramento e pertanto non è compreso nella vendita del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto in un condominio a destinazione residenziale prevalente, posto nella località Roncolongo del comune di Santo Stefano d'Aveto, comune montano con attrazioni turistiche sia estive che invernali (Impianti sciistici).

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 facilità o meno 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 all'immobile oggetto della stima.

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra dell'edificio "A" del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano d'Aveto- Fg. 18, Part. 1032, Sub. 11, Categoria A/2, cl. 3, vani 4.

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00 – dimostrazione a seguire

METODO DI STIMA

Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo con riferimento a beni simili già oggetto di vendita (Agenzia delle Entrate), così come desumibili anche da fonti tabellate che riportano le valutazioni medie degli immobili nel territorio nonché da indagini sul mercato di offerta immobiliare.

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO – (c.f.r. dati per valutazione in All. N. 12)**OFFERTE MERCATO IMMOBILIARE**

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona rilevando la presenza di alcune offerte di vendita di immobili simili nelle vicinanze a quello oggetto di stima nonché nello stesso condominio.

AGENZIA GASTRINI – rif.to EK-120989962
– appartamento mansardato di mq. 50 – richiesta € 80.000 - €/mq. 1.600

IMMOBILIARE MARIO FUGAZZI – rif.to 20485976-A124
– appartamento in mansarda di mq.60 – richiesta € 70.000 - €/mq. 1.167

IMMOBILIARE MARIO FUGAZZI – rif.to 27865939-F141

– appartamento nello stesso condominio Lo Sportello di mq.70 – richiesta € 70.000 - €/mq. 1.000

UTENTE PRIVATO

– appartamento di mq. 50 – richiesta € 70.000 - €/mq. 1.400

DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

E' stato altresì visionato il sito dell'Agenzia delle Entrate che riporta, in base a parametri puntuali come tipologia e zona di interesse, il sunto dei valori dichiarati per compravendite di immobili desumendo per dati impostati (via, raggio di interesse, eventuali valori di riferimento, zona OMI). Assenti le caratteristiche del bene ad eccezione del parametro di superficie.

Si sono evidenziati alcune compravendite riguardanti unità immobiliari di categorie A/2 . Si rimanda al collage delle schermate riportate nell'allegato 12.

I corrispettivi medi dichiarati per le compravendite relative a solo categorie A/2 (senza accessori) sono i seguenti:

Categoria A/2

GENNAIO 2024

– corrispettivo dichiarato euro 103.000 – mq. 97 - €/mq. 1.062

SETTEMBRE 2024

– corrispettivo dichiarato euro 65.000 – mq. 56 - €/mq. 1.160

DICEMBRE 2024

– corrispettivo dichiarato euro 43.000 – mq. 46 - €/mq. 935

MARZO 2025

– corrispettivo dichiarato euro 80.000 – mq. 64 - €/mq. 1.250

Per un corrispettivo medio unitario di €/mq. 1.101

FONTI TABELLATE

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. 710 ad €/mq. 1.050 (valore medio €/mq. 880)
- abitazioni di tipo civile da €/mq. 920 ad €/mq. 1.350 (valore medio €/mq. 1.135)

- “Borsino Immobiliare” :

- abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona : da €/mq. 915 a €/mq. 1390
- abitazioni in stabili di qualità pari alla media di zona : da €/mq. 791 a €/mq. 1203
- abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona : da €/mq. 651 a €/mq. 881



CONSIDERAZIONI FINALI

Considerata la zona di ubicazione, la tipologia della zona, il grado di traffico nello specifico della via (per l'accessibilità alle residenze ed alle diverse proprietà), la presenza di spazi liberi per parcheggi a bordo strada, la relativa lontananza alle attività commerciali (presenti nel centro del comune), la tipologia dell'immobile (appartamento in condominio), lo stato di manutenzione nell'immobile nel suo complesso (apparentemente buono con presenza di alcune cavillature nella muratura della camera da letto confinante con il corridoio condominiale), l'esposizione (sud/nord), le dimensioni dell'unità immobiliare ("taglio" medio/piccolo), la vista panoramica (sul verde della zona lato sud), l'assenza di pertinenze oggetto di cessione, viste le informazioni acquisite, si è reputato equo applicare un valore medio unitario pari a **1.100,00 €/mq.**

CONFRONTO DEL VALORE MEDIO UNITARIO DA APPLICARE

La valutazione unitaria adottata nella stima (1.100,00 €/mq.) è :

- in linea al corrispettivo medio desunto dal Sito dell'Agenzia delle Entrate per compravendite negli anni 2024/2025 di immobili in zona di categoria paragonabile (A/2) (1.101,00 €/mq.);
- in linea con il valore medio per abitazioni di tipo civile riportato dall'OMI (1.135,00 €/mq.) ed inferiore al valore massimo per la stessa tipologia (1.350,00 €/mq.);
- in linea con il valore medio per stabili di qualità superiore alla media di zona e pari alla media di zona (1.075,00 €/mq.);
- leggermente superiore al valore medio richiesto per l'immobile in vendita nello stesso condominio (1.000,00 €/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in condominio senza annessi Santo Stefano d'Aveto – località Roncolongo - civ. 1 - interno 1 - scala B -, piano T	63,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 69.300,00
Valore di stima n in c.t. :					€ 70.000,00

Tale valutazione dipende fortemente dall'assenza di annessi posti in vendita (cantina, giardino e posto auto di pertinenza etc.) tanto da far assimilare il bene ad un mero appartamento privo di parcheggio privato.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

prezzo base euro 70.000,00

Riduzione del valore richiesta dal quesito

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi come richiesto dal Quesito:

-5% (euro 3.500,00)

in c.t. euro 3.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di regolarizzazione stato di fatto
(costi tecnici, diritti di segreteria e sanzioni):

euro 3.800,00

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.Es

Totale adeguamenti

euro 7.300,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

(€ 70.000,00 - € 7.300,00):

euro 62.700,00

Importo in cifra tonda euro 63.000,00 (euro sessantatremila)

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 28/08/2025

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

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Appartamento in condominio senza annessi** ubicato a SANTO STEFANO D'AVETO (GE) – località Roncolongo civ. 1, interno 1, piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di appartamento in condominio a prevalenza residenziale e senza annessi.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 18, Part. 1032, Sub. 11, Categoria A/2, di classe 3, vani 4.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 506/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO**

Appartamento in condominio senza annessi			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) – località Roncolongo civ. 1,, scala B, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati : Foglio 18, Part. 1032, Sub. 11, Categoria A/2, cl. 3, v. 4	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo : normale stato di conservazione – presenza di alcune cavillature nella parete a confine con il vano scale condominiale.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in condominio a prevalenza residenziale senza annessi – presenza di lievi difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo (C.E. 89/1979)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	No . Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in seguito alla morte del dante causa dell'esecutata		
Stato di occupazione:	L'immobile per dichiarazione della proprietà risulta libero.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO – atto esecutivo o cautelare -

Rogante: UFFICIALI GIUDIZIARI GENOVA

Data: 11/11/2024

N° repertorio: 11283

Trascritto a Chiavari (GE) il 27/11/2024 - Reg. gen. 11635 - Reg. part. 9797

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione a carico della procedura:

- Pignoramento immobiliare: euro 294,00.



PRECISAZIONI SUI BENI ANNESSI DI FATTO ALL'APPARTAMENTO MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E QUINDI NON COMPRESI NELLA VENDITA ALL'ASTA

All'appartamento sono annessi di fatto (così come anche citato nell'atto di provenienza dell'anno 2008) una cantina (F. 18 m. 1032 sub. 42) e la quota di $\frac{1}{2}$ di un giardino con manufatto ad uso deposito (F. 18 m. 1032 sub. 49 graffato con il mappale 1032 sub. 66).

Questi beni non sono stati pignorati e pertanto non ricadono nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia ma si relaziona brevemente per una migliore comprensione dello stato di fatto del bene pignorato.

CANTINA

Posta nel livello piano sottostrada ed accessibile dall'esterno è identificata in atto con l'interno n.ro 2.

La planimetria catastale non corrisponde precisamente allo stato di fatto visionato così come la consistenza indicata in visura catastale che risulta inferiore a quella effettiva.

GIARDINO CON MANUFATTO

Dal sopralluogo è emerso che il tratto di cortile sul retro dell'edificio con entrostante manufatto (tettoia in lamiera), delimitato da tutti i suoi lati (muro casa, recinzione, muro di contenimento fascia soprastante e recinzione), è di fatto utilizzato in via esclusiva dalla proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione. In esso è presente anche un forno esterno.

Mentre i confini identificabili in sito possono corrispondere a quelli elencati in atto (*" da nord in senso orario, proprietà Ermenegildo e/o aventi causa, proprietà Zanotti-Lamieri e/o aventi causa, appartamento civ. 15 di piazza Marconi, atrio del civico 1"*), i dati catastali si riferiscono ad altra unità immobiliare posta distante dall'appartamento che, per quanto appreso in sopralluogo, sarebbe stata acquistata da altro condomino che la utilizza senza obiezioni da diversi anni.

Si precisa inoltre che mentre appare visivamente l'uso esclusivo dell'area da parte del condomino di cui al civ. 1 int. 1 (proprietaria immobile oggetto di esecuzione), nell'atto di acquisto originario (anno 2008), l'unità immobiliare era stata acquistata solo per la quota di $\frac{1}{2}$.



ALLEGATI:**- All. 1 - Trascrizione pignoramento immobili -**

Nota del 27/11/2024 R.G. 11635 - R.P. 9797

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

Comune di Santo Stefano d'Aveto – località Roncolongo – condominio “Lo Sportello”

- All. 3 - Planimetria dell'immobile - con indicazione superfici -**- All. 4 - Documentazione fotografica****- All. 5 - Identificazione catastale – stralcio di mappa, visura e planimetria**

CATASTO TERRENI – stralcio foglio di mappa – Foglio 18 m. 1032

CATASTO FABBRICATI : F. 18 m. 1032 sub 11 : visura storica – planimetria

All. 6 - Regolarità edilizia -

- LICENZ AEDILIZIA N. 14/1977
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 89/1979
- PERMESSO DI ABITABILITA' maggio 1984

- All. 7 - Provenienza -

- Atto di compravendita del 08/05/2000, notaio Alberto Cecchini (Varese Ligure), rep. 27109; trascritto a Chiavari il 11/05/2000 ai nn. 2615/3549
- Atto di compravendita del 07/02/2008, notaio Alberto Cecchini (Chiavari), rep. 33740, Raccolta 11646; trascritto a Chiavari il 15/02/2008 ai nn. 1243/1639
- Pubblicazione di testamento olografo a firma del notaio Andrea Giarda di Chiavari del 16/02/2015 Rep. 524, Racc. 441, trascritto a Chiavari il 25/02/2015 ai nn. 1230/1457
- Certificato di denunciata successione – pubblico ufficiale Chiavari rep. 962/9990 del 28/05/2015 ; trascritto a Chiavari il 16/07/2015 ai nn. 4341/5409

- All. 8 - Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari

Visure agli atti: Certificazione notarile (03/01/2025)

Visure post certificazione notarile (sull'esecutata): Elenco sintetico delle formalità

- All. 9 - Stato dell'immobile

Verbale di sopralluogo con Custode Giudiziario

- All. 10 - Dati condominiali

- Regolamento condominiale con tabelle millesimali
- Bilancio consuntivo 2022/2023
- Bilancio consuntivo 23/2024
- Bilancio preventivo 2024/2025
- Mail amministratrice con dichiarazione sul debito dell'esecutata.
- Dichiarazione amministratrice sul pagamento delle spese condominiali con dimostrazione bonifici.

- All. 11 - APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

cod. identificativo 07202537581

- All. 12 - Dati per valutazione

- Agenzia delle Entrate – stralcio GEOPOI con zona OMI -
- Valori da Borsino Immobiliare
- Da sito Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate valori dichiarati compravendite in zona di immobili simili
- Da sito internet – offerta vendita immobili similari

- All. 13 - Perizia in formato privacy

- All. 14 - Dati catastali degli annessi all'appartamento ma non oggetto di esecuzione