

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. 111/2014

Giudice Delegato Dr. Daniele Bianchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. NSSPLA75P01D969P- P.Iva 01106580994
con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza e i vincoli su di essi gravanti, lo scrivente perito prevede la realizzazione di n. 4 lotti complessivo nella eventuale vendita all'asta e nella conseguente soddisfazione dei creditori.

Beni in Zoagli Via Raffaele Rossetti snc – BOX sub. 1 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso box** sito in Comune di Zoagli Via Raffaele Rossetti civ. snc.

Trattasi di un box interrato posto al piano S2 di un condominio boxes, dotato di accesso dal corsello comune prospiciente direttamente su Via R. Rossetti Snc.

L'immobile si sviluppa al piano S2 ed ha una superficie commerciale di mq 33.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

[REDACTED];

- Sez. U - Sez. Urb. U - foglio 10 mappale 1125 sub. 1 ZC. 1 categoria C/6, classe 5 cons. 33 mq posto al piano S2 rendita: €. 250,53.

Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il mappale 1122, da nord in senso orario con terrapieno, Via R. Rossetti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è situato in Via R. Rossetti del Comune di Zoagli ed è sito all'interno di un fabbricato interrato di recente costruzione costituito da n. 16 boxes con accesso da Via Rossetti.

La zona è periferica rispetto all'abitato del Capoluogo in un area residenziale con bassissimi flussi di traffico e ridotta possibilità di parcheggio.

L'immobile ha comodo accesso e il corsello comune prospetta direttamente sulla viabilità pubblica.

La copertura del fabbricato è a verde ed attualmente è di proprietà della [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

■

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- La superficie a verde in copertura dell'immobile resta di proprietà della AM Progetti e conseguentemente a disposizione del fallimento (mapp 1122).

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **Banca CARIGE Spa sede in Genova CF: 03285880104**, contro [REDACTED]
[REDACTED] Iscritta Chiavari in data 24/11/2009 ai nn.ri 10412/1571.
Importo capitale: €. 270'000,00 importo ipoteca: €. 540.000,00.

- Annotazione n. 817 del 04/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 867 del 24/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 137 del 09/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 138 del 09/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 821 del 05/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 88 del 17/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)



4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Chiavari in data 07/05/2013 ai Rep. 468/2013 trascritto a Chiavari in data 06/08/2013 RP 5074.

4.2.3. Altre trascrizioni: Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 03/07/2014 Rep. 1344 a favore **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** [redacted] per quota complessiva di 1/1.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è conforme al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

Non è mai stata data fine lavori delle opere di cui sopra.

Non è presente certificato di collaudo statico delle opere.

Non è presente Certificato di Agibilità.

Risultano inoltre da completare alcune sistemazioni esterne consistenti nel completamento del rivestimento in pietra di parte della muratura realizzata, nel completamento per ml 8,00 di una porzione di muratura in c.a. oltre alla realizzazione della copertura a verde di porzione rialzata dei boxes.

Risulta poi da eseguire ancora la pulizia del cantiere e lo smontaggio della baracca di cantiere.

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

Ipotizzando di completare le opere edilizie mancanti per ottemperare completamente al progetto approvato e ss.mm.ii. - vedi precedente descrizione – oltre al completamento delle formalità burocratiche appare congruo stimare:

Costi di completamento edilizio: €. 20'000,00

Costi di completamento pratica edilizia: €. 6'000,00 (compreso sanzioni e diritti)

Oneri totali: €. 26'000,00

La cifra di cui sopra va poi ripartita pro quota millesimale pari a m/m 110,44 e ridotta quindi ad €. 2'871,44

4.3.3. Conformità catastale:

CONFORME



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ha vincoli e/o obblighi di pertinenzialità

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1 Attuali proprietari:

proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Federico Solimena già di Genova in data 3 agosto 2009, repertorio numero 45.818/16.369, registrato a Genova il 31 agosto 2009 al numero 9330 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Chiavari in data 1° settembre 2009, registro particolare numero 6138;

6.2 Precedenti proprietari:

- proprietaria per intero ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ultimo titolo rilasciato:

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

• Descrizione Immobili

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Zoagli Via Raffaele Rossetti Snc e fa parte di un complesso di boxes interrati posti su n. 2 livelli per complessive n. 16 unità con accesso diretto da Via R. Rossetti.

Il fabbricato è di recentissima costruzione essendo la data di inizio lavori del 08 Febbraio 2010 ed è posizionato in zona periferica rispetto al Capoluogo che dista circa km. 3.

La zona è prettamente residenziale con bassissimi flussi di traffico ma con scarsità di parcheggi stante la conformazione orografica a mezza costa.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, rivestimento esterno in pietra faccia a vista a corsi regolari e copertura a verde.

L'accesso all'unità è comodo per qualsiasi autovettura e ha chiusura con serranda metallica manuale e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza interna è pari a 2,40 mt.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Box	Mq	33	1,00	33
Totale				33

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Ufficio Tecnico del Comune di Zoagli; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Collegli operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 2'800,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Box	33	€ 2.800,00	€ 92.400,00

- **Valore complessivo intero: € 92'400,00**
- **Valore complessivo diritto e quota: € 92'400,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 92.400,00	10,00%	€ 9.240,00	€ 83.160,00

Valore Lotto		€ 74.156,81
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 2.871,44
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00
Spese Condominiali		€ 1.200,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 74.156,81

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 70.085,37

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Zoagli Via Raffaele Rossetti snc – BOX sub. 6
Lotto 002

CONDITA:

ASTE GIUDIZIARIE.it

di Zoagli Via Raffaele Rossetti civ.

L'immobile si sviluppa al piano S2 ed ha una superficie commerciale di mq 17.

intestata a:

Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il mappale 1122, da nord in senso orario con corsello, sub. 5, terrapieno, sub. 7, corsello.

La copertura del fabbricato è a verde ed attualmente è di proprietà della

Attualmente l'immobile è libero.

CI: **no a carico dell'acquirente**

4.1.4. Atti di asservimento urbanistico:

- *a superficie a verde in copertura dell'immobile resta di proprietà della [REDACTED] e conseguentemente a disposizione del fallimento (mapp 1122).*

4.2.1. Iscrizioni:

- Importo capitale: €. 270'000,00 importo ipoteca: €. 540.000,00.

- Annotazione n. 821 del 05/

- Annotazione n. 88 del 17/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] per quota complessiva di 1/1 a firma di Tribunale di Chiavari in data 07/05/2013 ai Rep. 468/2013 trascritto a Chiavari in data 06/08/2013 RP 5074.

4.2.3. Altre trascrizioni: Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 03/07/2014 Rep. 1344 a favore **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** [REDACTED] per quota complessiva di 1/1.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è conforme al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

Non è mai stata data fine lavori delle opere di cui sopra.

Non è presente certificato di collaudo statico delle opere.

Non è presente Certificato di Agibilità.

Risultano inoltre da completare alcune sistemazioni esterne consistenti nel completamento del rivestimento in pietra di parte della muratura realizzata, nel completamento per ml 8,00 di una porzione di muratura in c.a. oltre alla realizzazione della copertura a verde di porzione rialzata dei boxes.

Risulta poi da eseguire ancora la pulizia del cantiere e lo smontaggio della baracca di cantiere.

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

Ipotizzando di completare le opere edilizie mancanti per ottemperare completamente al progetto approvato e ss.mm.ii. - vedi precedente descrizione – oltre al completamento delle formalità burocratiche appare congruo stimare:

Costi di completamento edilizio: €. 20'000,00

Costi di completamento pratica edilizia: €. 6'000,00 (compreso sanzioni e diritti)

Oneri totali: €. 26'000,00

La cifra di cui sopra va poi ripartita pro quota millesimale pari a m/m 56,65 e ridotta quindi ad €. 1'472,90

4.3.4. Conformità catastale:

CONFORME

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ha vincoli e/o obblighi di pertinenzialità

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Federico Solimena già di Genova in data 3 agosto

2009, repertorio numero 45.818/16.369, registrato a Genova il 31 agosto 2009 al numero 9330 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Chiavari in data 1° settembre 2009, registro particolare numero 6138;

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietaria per intero ante ventennio.

8. PRATICHE EDILIZIE:

Ultimo titolo rilasciato:

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

• Descrizione Immobili

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Zoagli Via Raffaele Rossetti Snc e fa parte di un complesso di boxes interrati posti su n. 2 livelli per complessive n. 16 unità con accesso diretto da Via R. Rossetti.

Il fabbricato è di recentissima costruzione essendo la data di inizio lavori del 08 Febbraio 2010 ed è posizionato in zona periferica rispetto al Capoluogo che dista circa km. 3.

La zona è prettamente residenziale con bassissimi flussi di traffico ma con scarsità di parcheggi stante la conformazione orografica a mezza costa.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, rivestimento esterno in pietra faccia a vista a corsi regolari e copertura a verde.

L'accesso all'unità è comodo per qualsiasi autovettura e ha chiusura con serranda metallica manuale e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza interna è pari a 2,40 mt.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Box	Mq	17	1,00	17
Totale				17

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Ufficio Tecnico del Comune di Zoagli; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Collegi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 2'800,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Box	17	€ 2.800,00	€ 47.600,00

- **Valore complessivo intero:** € 47'600,00
- **Valore complessivo diritto e quota:** € 47'600,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 47.600,00	10,00%	€ 4.760,00	€ 42.840,00



Valore Lotto		€ 42.840,00
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 1.472,90
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00
Spese condominiali		€ 610,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 42.840,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 40.757,10

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano



- Annotazione n. 867 del 24/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 137 del 09/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 138 del 09/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 821 del 05/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 88 del 17/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)



4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] **per quota complessiva di 1/1** a firma di Tribunale di Chiavari in data 07/05/2013 ai Rep. 468/2013 trascritto a Chiavari in data 06/08/2013 RP 5074.

4.2.3. Altre trascrizioni: Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 03/07/2014 Rep. 1344 a favore **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** [REDACTED] **per quota complessiva di 1/1.**

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è conforme al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

Non è mai stata data fine lavori delle opere di cui sopra.

Non è presente certificato di collaudo statico delle opere.

Non è presente Certificato di Agibilità.

Risultano inoltre da completare alcune sistemazioni esterne consistenti nel completamento del rivestimento in pietra di parte della muratura realizzata, nel completamento per ml 8,00 di una porzione di muratura in c.a. oltre alla realizzazione della copertura a verde di porzione rialzata dei boxes.

Risulta poi da eseguire ancora la pulizia del cantiere e lo smontaggio della baracca di cantiere.

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

Ipotizzando di completare le opere edilizie mancanti per ottemperare completamente al progetto approvato e ss.mm.ii. - vedi precedente descrizione – oltre al completamento delle formalità burocratiche appare congruo stimare:

Costi di completamento edilizio: €. 20'000,00

Costi di completamento pratica edilizia: €. 6'000,00 (compreso sanzioni e diritti)

Oneri totali: €. 26'000,00

Ad oggi l'area di copertura non ha millesimi rispetto al sottostante fabbricato anche se sostanzialmente esiste in simbiosi con lo stesso.

4.3.5. Conformità catastale:

Attualmente la classificazione catastale ad uliveto non è conforme con lo stato dei luoghi per cui sarebbe opportuna una variazione con pratica DOCTE al fine di allineare lo stato di fatto con quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio.

Costi di regolarizzazione catastale: €. 200,00

Diritti: €. 0,00

Oneri totali: €. 200,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In caso di cambio di destinazione d'uso della copertura sarà onere della proprietà il rifacimento delle tabelle millesimali in essere del sottostante condominio boxes così come da regolamento di condominio.

All'interno della proprietà è presente un cipresso dotato di cerchiatura in ferro e tirante di consolidamento, quest'ultimo costituito da una putrella in ferro collegata alla suddetta cerchiatura. Attualmente il cipresso di cui sopra è oggetto di segnalazione di pericolo da parte dei proprietari del fabbricato limitrofo, pericolo che non appare a prima vista come imminente ma, in ogni caso, è già stata presentata richiesta di taglio da parte della Curatrice Fallimentare agli uffici preposti.

Da parte del Comune viene richiesta perizia agronomica per l'autorizzazione di cui sopra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Federico Solimena già di Genova in data 3 agosto 2009, repertorio numero 45.818/16.369, registrato a Genova il 31 agosto 2009 al numero 9330 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Chiavari in data 1° settembre 2009, registro particolare numero 6138;

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietaria per intero ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ultimo titolo rilasciato:

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

• Descrizione Immobili

L'immobile oggetto di stima è situato in Via R. Rossetti del Comune di Zoagli ed costituito principalmente dalla copertura a verde dei sottostanti boxes oltre ad una striscia di rispetto tra il fabbricato boxes e Via Rossetti.

Ad oggi parte del riempimento in terra a completamento della copertura a verde deve ancora essere terminato.

Risulta che l'area sopra il fabbricato boxes possa essere adibita a parcheggio a raso in quanto la soletta di copertura ha sufficiente portata per la sosta di autoveicoli che potrebbero avere accesso con una rampa sia da Via Rossetti che da Via Montale.

Da un primo esame dell'area e delle sue potenzialità appaiono realizzabili circa n. 5 posti auto a raso senza grosse opere edilizie.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Uliveto/area verde	Mq	681	1,00	681
Totale				681

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Ufficio Tecnico del Comune di Zoagli;
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 30,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Uliveto/area verde	681	€ 30,00	€ 20.430,00

- **Valore complessivo intero:** € 20'430,00
- **Valore complessivo diritto e quota:** € 20'430,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi oltre che per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 20.430,00	10,00%	€ 2.043,00	€ 18.387,00

Valore Lotto		€ 18.387,00
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 200,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 18.387,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 18.187,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza e i vincoli su di essi gravanti, lo scrivente perito prevede la realizzazione di n. 4 lotti complessivo nella eventuale vendita all'asta e nella conseguente soddisfazione dei creditori.

Beni in Zoagli Via Raffaele Rossetti snc – Terreno mappale 1124 Lotto 004

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 terreno** sito in Comune di Zoagli Via Raffaele Rossetti.

Trattasi di una porzione dell'originario mappale 954 derivante dall'accatastamento di un fabbricato uso boxes interrato e soprastante area a verde di copertura con una superficie di mq 68.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

proprietà 1/1;

- Foglio 10 mappale 1124, uliveto classe 1 cons. 68 mq RA €. 0,23 RD €. 0,39.

Coerenze: Sotto con il suolo, sopra con il cielo, da nord in senso orario con mapp. 1027, 955, 1122.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è situato tra Via R. Rossetti e Via E. Montali del Comune di Zoagli ed costituito da un terrazzamento soprastante la copertura a verde del fabbricato boxes mapp 1125.

Ad oggi appare coltivato, parzialmente e presumibilmente, dai proprietari del confinante immobile residenziale dal quale è visibile un accesso diretto attraverso una la scala di collegamento del suddetto immobile con Via E. Montale, mentre non vi è accesso diretto dalla pubblica via.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è libero.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.6. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.7. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **Banca CARIGE Spa sede in Genova CF: 03285880104**, contro **[REDACTED]** per quota di 1/1 Iscritta Chiavari in data 24/11/2009 ai nn.ri 10412/1571.

Importo capitale: €. 270'000,00 importo ipoteca: €. 540.000,00.

- Annotazione n. 817 del 04/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 867 del 24/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 137 del 09/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 138 del 09/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 821 del 05/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 88 del 17/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] **per quota complessiva di 1/1** a firma di Tribunale di Chiavari in data 07/05/2013 ai Rep. 468/2013 trascritto a Chiavari in data 06/08/2013 RP 5074.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario – a firma Tribunale di Genova in data 03/07/2014 Rep. 1344 a favore **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** [REDACTED]

[REDACTED] **per quota complessiva di 1/1.**

4.2.7. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

CONFORME

4.3.2. *Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:*

4.3.6. *Conformità catastale:*

Attualmente la classificazione catastale ad uliveto non è conforme con lo stato dei luoghi per cui sarebbe opportuna una variazione con pratica DOCTE al fine di allineare lo stato di fatto con quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio.

Costi di regolarizzazione catastale: €. 200,00

Diritti: €. 0,00

Oneri totali: €. 200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A [REDACTED] proprietà 1/1;

ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Federico Solimena già di Genova in data 3 agosto 2009, repertorio numero 45.818/16.369, registrato a Genova il 31 agosto 2009 al numero 9330 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Chiavari in data 1° settembre 2009, registro particolare numero 6138;

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietaria per intero ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ultimo titolo rilasciato:

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Zoagli in data 30 Gennaio 2010 N° 3 Prat. Ed. 909/2 con inizio

lavori del 08 Febbraio 2010, successiva DIA del 24/01/2013 prot. 1013 Prat. Ed 909/3 e successiva comunicazione del 08/02/2014 per ulteriore proroga dei termini concessi.

- **Descrizione Immobili**

L'immobile oggetto di stima è un terreno situato tra Via R. Rossetti e Via E. Montali del Comune di Zoagli ed costituito da un terrazzamento adiacente e sopraelevato rispetto la copertura a verde del fabbricato boxes mapp 1125.

Il terreno appare ad oggi parzialmente coltivo con i muri di fascia in ottime condizioni.

L'unico accesso diretto dalla pubblica via appare dal confinante immobile residenziale attraverso una scala privata di collegamento del suddetto immobile con Via E. Montale mentre, attraverso la medesima proprietà, si accede salendo da Via Rossetti attraverso il mappale 1122.

Ad oggi il terreno appare un seminativo e sicuramente nulla ha più a che fare con la coltura ad uliveto attualmente presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio in quanto sul terreno non è presente nemmeno una pianta di ulivo.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Uliveto/area verde	Mq	68	1,00	68
Totale				68

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Ufficio Tecnico del Comune di Zoagli; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Collegli operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale unità immobiliare - €/mq 35,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Uliveto/area verde	68	€ 35,00	€ 2.380,00

- **Valore complessivo intero:** € 2'380,00
- **Valore complessivo diritto e quota:** € 2'380,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 2.380,00	10,00%	€ 238,00	€ 2.142,00

Valore Lotto		€ 2.142,00
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica pro quota		€ 200,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 2.142,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.942,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

il perito
Paolo Geom. Nassano