

**TRIBUNALE DI GENOVA  
SEZIONE FALLIMENTI**

**R.F. 63/2011**

Giudice Delegato: Dott. Pietro Spera  
Curatore: Dott. Rag. Riccardo Carosio

Fallimento: [REDACTED] Sport Sas di [REDACTED]

**INCARICO**

La sottoscritta Arch. Michela Ravera, nata a Genova il 17/02/1968, CF: RVR MHL 68B57 D969R, con studio in Genova Via Bartolomeo Bosco 31/15 -16121, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al numero 2316, email: mantelli.ravera@libero.it, PEC: michela.ravera@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto con provvedimento dell'Ill.mo Giudice in data 06/10/2021 (Istanza di richiesta n. 017 del 03/10/2021).

**Premessa**

I beni oggetto di perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- BENE 1 – identificato in procedura come:
  - o Appartamento con cantina ubicato in Camogli (GE) – Via Franco Molino civico 119;
- BENE 1 bis – non identificato in procedura:
  - o Terreno - Uliveto
- BENE 2:
  - o Appartamento ubicato in Genova (GE) – Corso Sardegna civico 95 interno 13.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni oggetto di perizia per loro localizzazione e natura risultano configurabili in due lotti distinti composti rispettivamente da:

**LOTTO 1**

- o Appartamento con cantina ubicato in Camogli (GE) – Via Franco Molino civico 119;
- o Terreno (Uliveto)

In riferimento alla composizione di tale lotto, si rileva che nella procedura di fallimento per i beni siti nel Comune di Camogli viene indicato esclusivamente l'appartamento con cantina ubicato in Via Franco Molino civico 119, mentre non viene citato il terreno. A seguito del sopralluogo e dell'esame dei documenti per la redazione della stima è emersa, tuttavia, a nome del soggetto intestatario della procedura, la proprietà di un modesto appezzamento di terreno adiacente al fabbricato. Valutata la situazione congiuntamente al Curatore, si comprende in detto lotto anche tale bene.

**LOTTO 2**

- o Appartamento ubicato in Genova (GE) – Corso Sardegna 95 interno 13.

LOTTO 1

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale, suddiviso in tre appartamenti.

L'immobile sorge nella caratteristica frazione di San Rocco di Camogli, una sorta di belvedere sul mare che si inerpica alle spalle della notissima cittadina rivierasca che dista circa 30 Km dal Capoluogo Ligure, ad occidente rispetto al promontorio del monte di Portofino. Il nucleo si è sviluppato principalmente lungo l'unica arteria stradale che, dipartendosi dalla Ruta di Camogli, raggiunge la chiesa Parrocchiale di San Rocco rispetto alla quale l'u.i. in oggetto dista solo pochi metri. Proprio dalla piazza antistante all'edificio di culto si dipartono due sentieri pedonali: uno permette di raggiungere il centro di Camogli affiancandosi per un tratto al torrente Gentile; l'altro, a lato della chiesa, congiunge il borgo di San Rocco alla sottostante e antica chiesa di San Nicolò di Capodimonte e ancora, proseguendo lungo il sentiero boschivo, fino alla scogliera di Punta Chiappa e al piccolo borgo di Porto Pidocchio. Il borgo, risulta, quindi una delle mete più note per la partenza delle caratteristiche passeggiate sul Monte di Portofino.

La posizione ove sorge l'immobile risulta particolarmente attraente; immediatamente a valle della strada carrabile, dalla quale è raggiungibile mediante la discesa di qualche scalino.

Nel complesso, alla particolarità del sito fa da contraltare una certa scomodità rispetto ai servizi primari ed alla difficoltà di parcheggio, anche se l'accesso nei pressi dell'immobile in determinati periodi risulta consentito ai soli residenti ed interdetto da sbarra posizionata sulla via poco prima dell'immobile.

L'appartamento si completa con un locale ad uso cantina, sito al piano seminterrato dell'immobile, con accesso indipendente dall'esterno.

Adiacente al fabbricato è la modesta porzione di terreno, catastalmente identificata come Uliveto allo stato attuale con vegetazione mista.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 28/02/2022 è stata compiuta ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando trascrizioni e iscrizioni.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. e risulta in capo a:

- [redacted] nato a Genova il [redacted] C.F. [redacted] per quota pari a 5/8;
- [redacted] nato a Genova il [redacted] C.F. [redacted] per quota pari a 3/8.

Il terreno è censito al N.C.T. e risulta in capo a:

- [redacted] nato a Genova il [redacted], C.F. [redacted] per quota pari a 5/8;
- [redacted] nato a Genova il [redacted], C.F. [redacted] per quota pari a 3/8.

Dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia e dall'Estratto di matrimonio, datati 02/02/2022, risulta che il sig. [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni dal 07/03/1992 e iscritto all'indirizzo di Via E. [redacted] congiuntamente alla moglie.

Dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia del 02/02/2022 risulta che il sig. [redacted] è iscritto all'indirizzo di Corso Sardegna 95/13 e che la famiglia anagrafica è composta da lui stesso.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta identificata catastalmente:

N.C.E.U. – COMUNE DI Camogli (GE)

| Sez. | Foglio | Map. | Sub. | ZC. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita  |
|------|--------|------|------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|----------|
|      | 10     | 196  | 3    |     | A/4       | 4      | vani 5,5    | Mq. 71,00      | € 553,90 |

Nella planimetria catastale dell'immobile è rappresentata anche la cantina che risulta, pertanto, priva di proprio subalterno.

Il terreno risulta identificato catastalmente:

N.C.E.U. – COMUNE DI Camogli (GE)

| Sez. | Foglio | Map. | Sub. |  | Qualità | Classe | ha-are-ca   | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|------|--------|------|------|--|---------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
|      | 10     | 242  |      |  | Uliveto | 1      | 1 ara 40 ca | Euro 0,58          | Euro 0,43       |

Si allegano le Visure Storiche aggiornate rispettivamente al 16/12/2021 e al 22/02/2022; si rileva che in dette visure tutti i passaggi di proprietà non sono correttamente indicati.

#### Corrispondenza catastale

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio, datata 19/12/1994, risulta conforme allo stato di fatto.

#### CONFINI

L'appartamento confina a Nord, Sud e Ovest con l'esterno mediante muro perimetrale: nel particolare a Nord con vista aperta sulla collina del promontorio di Portofino verso Camogli, a Sud verso il distacco con la

strada carrabile (Via Molfino), a ovest su fascia di terreno coltivato; confina a Est con altra unità immobiliare. Confina, inoltre, superiormente con altra unità immobiliare e inferiormente con le cantine.

La cantina afferente all'u.i. confina: a Nord (ove presenta porta di ingresso) e ovest verso l'esterno tramite muro perimetrale; a sud in parte con terrapieno, in parte verso l'esterno tramite muro perimetrale; a est con altra cantina.

Il Terreno confina a sud con l'area di pertinenza pavimentata adiacente alla costruzione; a nord, est ed ovest con altre porzioni a verde.

## CONSISTENZA

### Appartamento

L'appartamento oggetto di stima è composto da:

- vano ingresso, con superficie netta complessiva pari a mq. 5,54 da cui si accede direttamente alla cucina, tramite varco privo di serramento e ad un vano con funzione di soggiorno-pranzo;
- vano soggiorno-pranzo con superficie netta complessiva pari a mq. 10,50, dotato di finestra con affaccio sul fronte nord;
- camera, con superficie netta complessiva pari a mq. 8,20, dotata di finestra con affaccio sul fronte nord;
- vano, con superficie netta complessiva pari a mq. 7,60, dotato di finestra sul fronte ovest;
- vano, con superficie netta complessiva pari a mq. 5,60 dotato di finestra sul fronte sud;
- cucina, con superficie netta complessiva pari a mq. 5,38; allo stato attuale, a seguito di interventi operati a tutti i piani dell'edificio, il balcone con accesso da detto vano è stato trasformato in servizio igienico composto da:
  - o disimpegno centrale con superficie netta complessiva pari a mq. 1,00, dotato di finestra con affaccio sul fronte nord;
  - o box doccia di superficie mq. 1,00 con piccolo finestrino (separata dal disimpegno esclusivamente dal box doccia vetrato, senza altra separazione);
  - o locale wc di superficie netta mq. 1,15 separato dal disimpegno con porta lignea, dotato di wc e piccolo lavamani;
- cantina, con superficie netta pari a mq. 14,60

L'altezza interna netta dell'u.i. è pari a ml. 2,50

La superficie complessiva netta calpestabile risulta pari a mq 45,97.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno (fino alla misura di cm. 50,00), il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni. La superficie della cantina, quale pertinenza esclusiva accessoria a

servizio dell'unità immobiliare è stata valutata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali.

**La superficie convenzionale risulta pari a mq 68,60**

In fase di sopralluogo è stato compiuto il rilievo completo dell'immobile verificando la sostanziale corrispondenza delle quote indicate in un progetto di sanatoria conservato presso il Comune di Camogli: alla presente viene, pertanto, allegato stralcio fuori scala della pianta dell'appartamento come rappresentata in detto elaborato.

#### Terreno

Il terreno viene indicato catastalmente di consistenza pari ad are1 e centiare 40.

#### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e veniva dichiarato come fruito solo saltuariamente.

Nel complesso lo stato manutentivo risultava discreto anche se evidentemente non curato in ragione dello stato d'uso.

L'impianto elettrico risultava di vecchia generazione non a norma. L'u.i. non è dotata di impianti di riscaldamento e gas metano.

La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico di cui non è stata testata la funzionalità.

Non sono presenti impianti di condizionamento e antintrusione.

Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere.

Non risultavano evidenti criticità a carico degli infissi.

#### **PARTI COMUNI**

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un immobile comprendente tre u.i., ciascuna con ingresso indipendente dall'esterno.

Le unità immobiliari non sono costituite in condominio e non è indicata una figura referente/amministratore per la gestione delle parti comuni. Nell'immobile in oggetto, oltre alle consuete parti comuni, si identifica anche lo spazio di pertinenza esterno: una sorta di vialetto che circonda l'edificio e ne consente l'accesso alle cantine e ai terreni. Al fine di verificare l'esistenza di eventuali servitù, è stata presa visione, presso l'Archivio Notarile di Genova, dell'Atto a rogito Notaio Giuseppe Moro del 04/02/1970, con cui viene depositata la scrittura privata di compravendita dell'immobile tra i Sigg.ri venditori: Mortola Maria, Maggiolo Giuseppe, Maggiolo Rosa Caterina, Maggiolo Davide Giuseppe, Maggiolo Nicolò Giuseppe, Schiappacasse Giuseppe, Mortola Adele, Schiappacasse Francesco e i Sigg.ri acquirenti Viviani Franco e Geddo Carla. In detto atto in riferimento ai confini dell'immobile si riporta che l'appartamento porge a Nord, Est e Sud su passi "comuni".



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima risale all'edificazione di antico regime, dalle caratteristiche tipiche delle costruzioni rivierasche costituite da unità immobiliari con accessi indipendenti.

Nel complesso la costruzione si articola in quattro piani fuori terra: seminterrato a destinazione cantine e tre piani abitativi soprastanti: piano terra, raggiungibile con rampa di scale a scendere dalla via Molino, comprendente l'u.i. oggetto di pignoramento; piano primo e piano secondo comprendenti altre unità immobiliari una con accesso mediante rampe di scale a salire dalla via Molino con struttura addossata al fronte sud dell'immobile, una da un corpo di fabbrica giustapposto.

La struttura dell'immobile è in muratura portante con solai lignei; la copertura a falde con manto in tegole. Lo stato conservativo generale dei fronti e della copertura appare nel complesso buono e non sono state riportate situazioni di criticità.

La facciate sono finite ad intonaco civile tinteggiato, ingentilito dall'evidenziazione di elementi architettonici, quali marcapiani e cornici di finestre, parimenti dipinti. La zona basamentale è trattata ad intonaco stollato. Il portoncino di ingresso dell'u.i. è ligneo non blindato preceduto da scalini con pedate in lastre di marmo.

Pareti e soffitti sono trattati ad intonaco liscio tinteggiato. I pavimenti sono in piastrelle di foggia ascrivibile agli anni settanta. La cucina/angolo cottura presenta rivestimento in piastrelle fiorate, anche in questo caso di tipologia ormai desueta; con la stessa tipologia di piastrelle risultano finite anche le pareti della doccia e del piccolo bagno.

Le porte interne sono in legno di tipo economico e parzialmente rovinate; le finestre sono in legno naturale a vetro singolo; tutti i serramenti sono protetti con persiane in PVC ad esclusione di quella prospiciente il fronte ovest, in legno. La finestra del disimpegno/doccia wc e le piccole finestre della doccia e del bagno, in alluminio, non presentano elementi oscuranti. Da segnalare l'esiguo spessore dei muri perimetrali del corpo ove sono organizzati doccia e servizio igienico, evidente trasformazione, omogenea per tutti i piani, di un antico balconcino in vano chiuso. Le murature si attestano, infatti, su uno spessore di circa 13,00 cm. senza coibentazione.

L'unità immobiliare presenta buona luminosità con vista aperta a nord verso la collina e sulla costa verso ponente (parzialmente si ha vista su Camogli). In ragione dell'orientamento, però, non gode appieno della vista del mare. La finestra della camera con affaccio sul fronte ovest, ha vista su una fascia di terreno con scorcio verso la strada carrabile e la collina. La finestra della camera che porge a sud affaccia sul muro di sostegno della strada, separato dall'abitazione tramite il vialetto/rampa che consente l'accesso alla costruzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile viene dichiarato libero. L'Ufficio Demografico Comune di Camogli, dichiarava che in data 02/03/2022 non risultavano residenti all'indirizzo di Via Molino 119.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                                                                                                                                                                         | Atti                         |            |            |            |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------|
| Dal 04/02/1970<br>al 17/05/2007 | [REDACTED], nato [REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario per<br>1/2<br>(C.F. [REDACTED])<br>[REDACTED] nata a Genova<br>il 23/10/1932, proprietaria<br>per 1/2<br>(C.F. [REDACTED]) | Compravendita                |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Rogante                      | Data       | Repertorio | Raccolta   |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Moro                         | 04/02/1970 | 58479      |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Trascrizione                 |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Presso                       | Data       | Reg. gen   | Reg. part. |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Genova                       | 18/02/1970 | 3133       | 2323       |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Registrazione                |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Presso                       | Data       | Reg. gen   | Reg. part. |
| Dal 17/05/2007<br>al 29/03/2017 | [REDACTED] nata a Genova<br>il 23/10/1932, proprietaria<br>per 3/4.<br>[REDACTED] proprietario<br>per 1/4                                                                         | Dichiarazione di successione |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Rogante                      | Data       | VOL.       | N.         |
|                                 |                                                                                                                                                                                   |                              | 13/12/2018 | 9990       | 3755       |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Trascrizione                 |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Presso                       | Data       | Reg. gen   | Reg. part. |
|                                 |                                                                                                                                                                                   |                              |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Registrazione                |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Presso                       | Data       | Reg. N.    | Vol. N.    |
| Dal 29/03/2017                  | [REDACTED] proprietario<br>per 5/8<br>[REDACTED] proprietario<br>per 3/8                                                                                                          | Testamento olografo          |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Rogante                      | Data       | Reg. gen   | Reg. part. |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Coscia                       | 29/03/2017 |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Trascrizione                 |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Presso                       | Presso     | Presso     | Presso     |
|                                 |                                                                                                                                                                                   |                              |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Registrazione                |            |            |            |
|                                 |                                                                                                                                                                                   | Presso                       | Data       | Reg. N.    | Vol. N.    |

Si rileva l'assenza della trascrizione di accettazione dell'eredità.

Si allega copia della successione di [REDACTED] Presso lo studio del notaio Alessandra Coscia (cfr. Visura storica) è stata presa visione del testamento olografo della Sig.ra [REDACTED] senza chiederne produzione di copia in quanto conforme alla Successione e privo di ulteriori dati utili per la redazione della perizia.

Si allega copia della Successione Ufficio AdE di [REDACTED]

L'appezzamento di terreno risulta annesso all'immobile dall'atto di acquisto del 04/02/1970

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 28/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (ricerca effettuata per immobile su attuale mappale e mappale pregresso: n. 239).

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (mappale 239)  
Iscritta a Genova 07/09/2000  
Reg. gen. 25634 – Reg part. 6260  
Ipoteca in rinnovazione: Iscrizione 3450 del 11/08/2020
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale  
Iscritta a Genova 02/02/2007  
Reg. gen. 5006 – Reg part. 1126  
Importo: € 25.942,14  
Capitale € 12.971,07  
A favore: Gest line S.P.A.  
Contro: [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritta a Genova 01/12/2016  
Reg. gen. 35958 – Reg part. 6045  
Importo: € 112.822,82  
Capitale € 56.411,41  
A favore: Equitalia servizi di riscossione SPA  
Contro: [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca in rinnovazione** derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Genova 11/08/2020  
Reg. gen. 23670 – Reg part. 3450  
Importo: € 361.519,83  
Capitale € 180.759,91  
A favore: Monte dei Paschi di Siena SPA  
Contro: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Genova 14/06/2011  
Reg. gen. 20221 – Reg part. 13991  
A favore: Impresa Edile Gambino S.R.L.



Contro: Contro: [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale** derivante da domanda giudiziale di acquisti per causa morte

Trascritto a Genova 12/01/2012

Reg. gen. 1297 – Reg part. 1041

A favore : Fallimento [REDACTED] & C.

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

Note: Trascrizione atto di citazione richiesto dalla curatele dei fallimenti: [REDACTED] AS [REDACTED]  
[REDACTED] fallimenro Personale di [REDACTED] R.F. 63/2011 a favore della massa dei creditori  
insinuati al passivo. Con il presente atto di citazione viene impugnato il testamento del De Cuius  
[REDACTED] deceduto in Genova in data [REDACTED] con il quale pretermette il figlio [REDACTED]

- **atto per causa morte** derivante da certificato di denunciata successione

Trascritto a Genova 25/11/2019

Reg. gen. 38528 – Reg part. 29082

A favore: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: Contro: [REDACTED]

Note: Devoluzione per testamento: pubblico ufficiale Coscia Alessandra pubblicato il 11/05/2017,  
registrato il 18/05/2017, srie T1, numero 0 02870 eredi nipote in linea retta [REDACTED] e figlio  
[REDACTED]

- **atto per causa morte** derivante da certificato di denunciata successione

Trascritto a Genova 17/01/2020

Reg. gen. 1508 – Reg part. 1155

A favore: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Note: Dichiarazione d'Ufficio in quanto omessa eredi per legge coniuge e figlio

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC vigente approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 153 del 07/10/2002, immobile e terreno rientrano in zona A/3: zona con edificazione di pregio ambientale su percorso.

Rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'immobile in riferimento all'Assetto insediativo è inserito in area NI CE: Nucleo isolato – conservazione; rispetto all'aspetto vegetazionale in area COL-ISS-MA , rispetto all'assetto geomorfologico in zona MA: Mantenimento.

L'immobile, inoltre, ricade in zona 3: Parco Nazionale Portofino ed è soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939) in base al D.M. 11/06/1954:

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino.

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

In riferimento ai Vincoli il terreno ricade anche in zona 2 rispetto alla delimitazione del Parco Nazionale Portofino - si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Camogli non risultano conservati progetti riferiti alla costruzione dell'immobile, né presso l'Agenzia del Territorio è conservata planimetria catastale di impianto dell'u.i.

E' conservato un permesso di costruire in sanatoria Prot. n. 175/CON datato 19/09/2006, volto al mantenimento delle opere eseguite con lavori di ampliamento dell'u.i. in oggetto sulla base di elaborati protocollati in data 29/12/2004 n. 27686 a firma dell'Arch. Carlo Schenone, presentati a integrazione di domanda di concessione in sanatoria protocollata con n. 16505/1994.

Dalla Relazione tecnica e dall'allegato grafico si evince la realizzazione della chiusura del già citato poggolo con annesso wc a creare l'attuale zona bagno/doccia.

Dal confronto tra l'elaborato progettuale approvato e lo stato attuale dell'u.i. si deduce la sostanziale corrispondenza.

L'u.i. è, pertanto, sotto il profilo edilizio da ritenersi regolare.

## Certificazione energetica

Si allega Attesto di Prestazione Energetica, con Codice identificativo n. 0720228375, Protocollato Regione Liguria N. Prot/2022/0193772 in data 07/03/2022, redatto ai fini della presente Perizia dall'Ing. Claudia Fabbri, N. Cetificatore 5689.

## STIMA

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto assumendo come base il raffronto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Nel caso specifico si tratta di un'u.i. sita in una zona molto particolare dotata di caratteristiche di unicità che la rendono poco paragonabile a qualsiasi altra del territorio del Comune di Camogli. La strada, ove l'immobile si colloca, arteria che dalla Ruta di Camogli conduce alla chiesa di San Rocco, presenta un lungo percorso caratterizzato anche da costruzioni molto differenti per tipologia. Al momento della redazione della presente stima non risultavano in vendita immobili paragonabili a quello in oggetto, ma è stata compiuta una ricognizione presso alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio in modo da reperire dati circa l'effettivo andamento del mercato rispetto ai valori degli immobili già oggetto di compravendita. I valori emersi per

immobili paragonabili per caratteristiche e metratura oscillano tra €/mq. 3.100,00 e €/mq. 3.700,00.

Le quotazioni OMI riferite al primo semestre 2021 per il Comune di Camogli, nell'ambito della zona B1, microzona catastale n. 1, Fascia/Zona Centrale/Capoluogo: per la destinazione Residenziale di Tipologia:

- "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", riportano un valore a mq compreso tra €/mq. 2.650 ed €/mq. 3.900,00;
- "Abitazioni di tipo civile", in stato conservativo "normale", vengono indicati valori compresi tra €/mq. 4.500,00 ed €/mq. 5.900,00.

Oltre a quanto sopra precisato, per la specifica individuazione del segmento di valore tra il minimo e il massimo delle quotazioni si sono ponderati i seguenti elementi caratterizzanti cui attribuire rispettivi coefficienti di incremento/decremento del valore di mercato:

In riferimento alla zona:

- la posizione di unicità del borgo che rappresenta certamente un valore aggiunto indiscutibile; tuttavia, la mancanza di parcheggio privato e la difficoltà di parcheggio generale della zona costituiscono elementi di importante criticità;

In riferimento all'immobile influiscono in maniera determinante:

- la tipologia edilizia tipica della dell'area e il buono stato di manutenzione esterno;
- la mancanza dell'impianto di riscaldamento;

ma soprattutto

- la mancanza di un servizio igienico con caratteristiche adeguate agli standard attuali.

altro aspetto di importante deprezzamento è riconoscibile:

- nella limitata metratura generale con superfici dei singoli vani non rispondenti a caratteristiche dimensionali attualmente richieste dai regolamenti edilizi e di igiene. La tipologia di struttura in muratura portante rende, inoltre, difficoltosi interventi di modifica interna.

Su attenta ponderazione degli aspetti sopra menzionati, si reputa congruo attribuire all'u.i. un valore lievemente inferiore alla media rispetto alla valutazione OMI per le abitazioni di tipo economico, pari ad €/mq. 2.900,00

Superficie commerciale mq 68,60

Definito il valore unitario a mq. di superficie commerciale, per l'u.i. oggetto di stima si ottiene dunque il seguente valore di mercato

**Sup. 68,60 x €/mq 2.900,00 = € 198.940,00**

### Valore Terreno

Per la determinazione del valore da attribuirsi alla porzione di terreno limitrofa all'immobile catastalmente indicato come uliveto, di superficie complessiva pari a are 1 e ca 40, il valore agricolo medio indicato nella pubblicazione BUR n. 36 dell'Agenzia del Territorio di Genova, per la Provincia di Genova, Regione Agraria n. 8 - Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI - (Ultimo aggiornamento: Annualità 2013) riporta:

- per terreno ULIVETO € 58.165,00 /ha.

Pertanto, sulla base della superficie si ottiene:

Ha 0,014 x € 58.165,00 = € 814,31

Complessivamente, pertanto, il valore dell'intero lotto risulta pari a

Pertanto, il valore complessivo del Lotto 1 risulta pari ad € 199.754,31.

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

In ragione delle diverse circostanze e aspetti riguardanti l'immobile, per la definizione del prezzo base d'asta si ritiene ancora di applicare al valore di stima fin qui ottenuto un coefficiente correttivo in considerazione del rischio assunto per mancanza di garanzia pari al 5% del valore stimato.

(si tenga in considerazione che i deprezzamenti relativi agli adeguamenti impiantistici sono già stati ponderati nel valore attribuito al costo al mq.)

Apportati tali deprezzamenti, il **Valore finale di stima** del bene risulta pari ad € 189.766,60