

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galli Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	11

Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17

Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2021 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 913.422,45	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto).....	27



All'udienza del 22/10/2021, il sottoscritto Ing. Galli Massimo, con studio in Via Ilva, 2/12 - 16128 - Genova (GE), email ing.massimogalli@gmail.com, PEC massimo.galli@ingpec.eu, Tel. 010588472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

L'unità immobiliare fa parte di una villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51.

La villa confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Via S. Gioacchino;
- Distacco con civico 52;
- Distacco su terreno privato;
- Distacco su terreno privato

L'edificio è stato oggetto di un frazionamento nel corso degli anni Ottanta che ha determinato tre unità residenziali; il bene esecutato occupa il terzo (piano sottotetto) a cui si aggiungono un ripostiglio posto sul pianerottolo intermedio della scala, tra il secondo ed il terzo piano, ed una torretta al piano di copertura alla quale si arriva direttamente dall'appartamento tramite scala interna a chiocciola. Dalla torretta si accede alla copertura, la quale è coperta attualmente da una struttura lignea piana. L'edificio si trova nella frazione di San Lorenzo alla Costa e precisamente a Nord della Via Aurelia. La zona è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici residenziali, disposti lungo Via Torre S. Gioacchino e circondati da ampie aree destinate a giardini e orti. La via ha una carreggiata con larghezza limitata di 1,90 m ed è senza sbocco veicolare. Non sono presenti nelle vicinanze dell'edificio attività commerciali e parcheggi pubblici.

Lo stato attuale (Allegato n. 1.05) dell'immobile presenta alcune piccole difformità interne (Allegato n. 1.06) rispetto sia alla planimetria catastale agli atti (Allegato n. 1.03) sia all'ultimo progetto edilizio, depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita, relativo al frazionamento (Allegato n. 1.04).

L'appartamento è dotato di box seminterrato pertinenziale, regolarmente realizzato e accatastato, per il quale si procede con una stima separata, individuandolo come "Bene n. 2".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/04/2022.

Sono stati effettuati vari accessi oltre alla prima del 05/04/2022, in data 24/05/2022, 13/06/2022, 12/07/2022 e 26/07/2022. In quest'ultima data il Custode è entrato in possesso delle chiavi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

L'unità immobiliare fa parte, insieme ad un altro box contiguo, di una struttura seminterrata adiacente alla villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51, dove si trova il "Bene n. 1 - Appartamento" di cui il box è una pertinenza.

Il volume seminterrato confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco su terreno privato;
- Distacco su terreno privato;
- Via S. Gioacchino;
- Distacco su terreno privato.

Il fabbricato è stato realizzato nel corso degli anni Novanta con vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge n. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), per cui il box oggetto di questa perizia non può essere venduto separatamente all'appartamento esecutato (si veda l'Allegato n. 2.05).

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sia alla planimetria catastale agli atti (All. n. 2.03) sia al progetto edilizio (All. n. 2.05), depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega l'Atto di compravendita a firma del notaio **** Omissis **** (Allegato n. 1.08).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega l'Atto di asservimento a firma del notaio **** Omissis **** (Allegato n. 2.07).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

L'appartamento confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con:

- Via S. Gioacchino ed il vano scala condominiale;
- distacco con il civico 52;
- distacco su giardino privato;
- distacco su giardino privato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Il box confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con:

- terreno in comproprietà;
- terrapieno;
- terrapieno (Via S. Gioacchino);

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	112,33 mq	148,27 mq	1,00	148,27 mq	2,70 m	Secondo
Abitazione	8,49 mq	13,15 mq	1,00	13,15 mq	2,50 m	Terzo
Abitazione	1,50 mq	2,43 mq	0,20	0,42 mq	0,00 m	Piano intermedio tra primo e secondo
Terrazza	125,92 mq	125,92 mq	0,10	12,59 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le planimetrie sono rappresentate nell'Allegato n. 1.05.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	72,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,20 m	seminterrato
Giardino	0,00 mq	0,00 mq	0,18	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1995 al 24/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 147, Sub. 3 Categoria A8 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 150 mq Rendita € 2.246,59 Piano 3-4
Dal 24/05/2006 al 12/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 147, Sub. 3 Categoria A8 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 150 mq Rendita € 2.246,59 Piano 3-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allegano l'Atto di compravendita a firma del notaio **** Omissis **** (Allegato n. 1.08) e la visura catastale storica (Allegato n. 1.02).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/2005 al 12/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2318, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 72 Superficie catastale 95 mq Rendita € 602,40 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allegano l'Atto di asservimento a firma del notaio **** Omissis **** (Allegato n. 2.07) e la visura catastale storica (Allegato n. 2.02).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	147	3		A8	1	6	150 mq	2246,59 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali sono rappresentate nell'Allegato n. 1.06 e consistono in:

- divisione del vano posto a sud-ovest con la realizzazione di due vani comunicanti;
- ampliamento della superficie del bagno posto ad ovest, con inserimento della superficie di un piatto doccia, a discapito dell'ex camera da letto;
- spostamento della porta di ingresso;
- realizzazione di piccolo ripostiglio;
- allargamento del bagno posto a est, con spostamento della tramezza verso il disimpegno.

Si allegano l'elenco immobili (Allegato n. 1.01), la Visura storica (All. n. 1.02) e la planimetria catastale (All. n. 1.03).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2318	1		C6	5	72	95 mq	602,4 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allegano l'elenco immobili (Allegato n. 2.01), la Visura storica (All. n. 2.02) e la planimetria catastale (All. n. 2.03).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Il bene è attualmente disabitato. Il pavimento dell'ingresso sembra essere stato oggetto di lavorazioni non portate a termine. Come si può evincere dalla documentazione fotografica (Allegato D), l'appartamento necessita di vari interventi di manutenzione come il ripristino parziale dei pavimenti, il rifacimento degli intonaci in corrispondenza delle infiltrazioni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, il rifacimento e/o l'adeguamento degli impianti elettrico e di riscaldamento, nonché l'allacciamento alla nuova fognatura condominiale (vasca imhoff).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Il bene si presenta in un buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

L'edificio necessita dei seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

- Riparazione da eseguirsi alla copertura con ripristino delle guaine di impermeabilizzazione, sostituzione e integrazione delle grondaie a fronte delle importanti infiltrazioni nell'appartamento;
- Rifacimento delle facciate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

L'accesso al box avviene tramite rampa e terreno che sono in una comproprietà, costituita da 1/2 appartenente all'esecutato **** Omissis **** e l'altro 1/2 suddiviso tra i proprietari del box contiguo a quello oggetto di esecuzione. Le parti comuni sono in buono stato di manutenzione.

Si allega la vax catastale (Allegato n. 2.06).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Non sono presenti servitù che gravano sul bene. Come indicato nell'atto di compravendita (Allegato n. 1.08), esiste una servitù di accesso relativo all'accesso dei vari impianti comuni, che grava sul giardino annesso all'appartamento del piano terra a favore degli altri due appartamenti soprastanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Il box è pertinenziale all'appartamento e non può essere venduto separatamente.

Essendo che l'accesso al box avviene tramite rampa e spiazzo antistante facenti parte di un terreno (NCT Foglio 2 Particella 2660) in comproprietà, costituita da 1/2 appartenente all'esecutato **** Omissis **** e l'altro 1/2 suddiviso tra i proprietari del box contiguo a quello oggetto di esecuzione, bisognerà tenerne conto al momento della cessione del bene per esecuzione immobiliare, gravando un diritto di passaggio sul terreno (NCT Foglio 2 Particella 2660) a favore della futura proprietà. Si allega la Vax del catasto terreni (Allegato n. 2.06).

All'interno del box sono presenti delle servitù che devono, necessariamente, essere eliminate, rappresentate da:

- il contatore del box dell'esecutato, che accende anche tutta l'illuminazione esterna della zona parcheggio, si trova nel box adiacente, annesso all'appartamento int. 2 di altra proprietà. È necessario spostare il contatore ed avere la possibilità di intervenire in maniera autonoma sull'illuminazione esterna;
- l'autoclave, che si trova nel box adiacente di altra proprietà, alimenta sia l'appartamento int. 2 sia l'int. 3. È necessario separare le 2 alimentazioni realizzando una nuova riserva idrica ed una linea dedicata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

L'edificio ha una struttura portante in muratura, con solai presumibilmente in legno e con copertura a falde. Le pareti esterne e i tramezzi portanti, si presume siano in pietrame misto. Le facciate sono rivestite ad intonaco tingeggiato di color giallo e non sono presenti dei fregi. Le facciate, la copertura ed il cornicione necessitano di lavori di manutenzione.

L'appartamento presenta un'esposizione su tutti i lati. Ha un'altezza interna media di 2,66 metri con un'altezza minima di 2,20 m sui lati perimetrali ed un'altezza massima di 3,12 m. Le tramezze sono in mattoni, rivestite con intonaco civile tingeggiato, a parte i bagni e la cucina che presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica. La pavimentazione è in parquet in tutti i locali, escluso i bagni e la cucina dove sono invece presenti delle piastrelle, mentre negli altri locali di servizio ed nel vano della torretta, sono presenti piastrelle di ardesia. I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo, e presentano delle persiane in legno in tinta verde, tranne qualcuna in alluminio. I serramenti presenti nella torretta sono invece in alluminio con vetro doppio e le persiane sono in alluminio. Le porte interne e la porta caposcala sono in legno. L'appartamento è dotato di un terrazzo sopra il tetto con accesso dalla torretta, di un box interrato pertinenziale e di un ripostiglio posto nel pianerottolo intermedio del vano scala condominiale, posto tra il primo ed il secondo piano. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e radiatori in alluminio; attualmente l'impianto non è funzionante. L'appartamento necessita di lavori di manutenzione, sono infatti presenti molti punti interessati da infiltrazioni. La pavimentazione all'ingresso presenta alcune doghe in legno mancanti, non è possibile capire se l'asportazione è dovuta ad una sostituzione con piastrelle non completata, visto che in parte sono state già posate, o se si sono semplicemente staccate.

L'appartamento è dotato di un vano ripostiglio nel vano scala condominiale e di un box pertinenziale seminterrato, posto nel terreno adiacente all'edificio (Vedi "Bene 2"). Dalla torretta si accede al terrazzo di copertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Il box è del tipo seminterrato, isolato tramite intercapedine su tre lati. La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura rifinite internamente con intonaco. Esternamente, la facciata è rivestita in pietra e gli accessi sono chiusi tramite porta basculante metallica. Il fabbricato comprende anche un altro box

e l'altezza utile interna è pari a 2,20 m. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1990	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1990	44528	8960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1995	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/1995	53122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega l'Atto di asservimento a firma del notaio **** Omissis **** (Allegato n. 2.07).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 31/10/2014
Reg. gen. - - Reg. part. 7650
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per simulazioni atti**
Trascritto a Chiavari il 22/04/2004
Reg. gen. - - Reg. part. 2995
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Chiavari il 18/11/2005
Reg. gen. - - Reg. part. 8181
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza costitutiva di diritti reali**

Trascritto a Chiavari il 08/08/2007

Reg. gen. - - Reg. part. 5605

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Fondo patrimoniale**

Trascritto a Chiavari il 25/10/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 7028

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 29/09/2021

Reg. gen. - - Reg. part. 8432

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si allega la relazione notarile (Allegato B)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Da un punto di vista urbanistico come indicato nel P.U.C. di Santa Margherita Ligure, l'edificio ricade in Zona E - Zone agricole (classificabile come territorio di presidio ambientale in base all'art.36 della L.R. 36/97). Nel P.T.C.P. - Assetto insediativo, ricade tra la zona IS.MA.CPA. (Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Corridoio Paesistico Ambientale) e la zona ANI.MA. (Area non insediata a regime normativo di Mantenimento). L'area ricade in regime di Piano di Bacino e presenta, per la sua maggior superficie, una suscettività al dissesto bassa (Pg01) e per una piccola parte una suscettività molto bassa (Pg0). E' presente anche un vincolo di Bellezza di insieme "Promontorio di Portofino belvedere sulla Riviera ligure".

Si allegano gli stralci planimetrici dei piani (Allegato C).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Da un punto di vista urbanistico come indicato nel P.U.C. di Santa Margherita Ligure, l'edificio ricade in Zona E - Zone agricole (classificabile come territorio di presidio ambientale in base all'art.36 della L.R. 36/97). Nel P.T.C.P. - Assetto insediativo, ricade tra la zona IS.MA.CPA. (Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Corridoio Paesistico Ambientale) e la zona ANI.MA. (Area non insediata a regime normativo di Mantenimento). L'area ricade in regime di Piano di Bacino e presenta, per la sua maggior superficie, una suscettività al dissesto bassa (Pg01) e per una piccola parte una suscettività molto bassa (Pg0). E' presente anche un vincolo di Bellezza di insieme "Promontorio di Portofino belvedere sulla Riviera ligure".

Si allegano gli stralci planimetrici dei piani (Allegato C).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso gli uffici di edilizia privata è stata presa visione dei progetti presenti nell'archivio di edilizia privata del Comune di Santa Margherita Ligure. L'ultimo agli atti è quello che riguarda il frazionamento della villa in tre appartamenti (Prog. n. 177/1980) che è stato approvato con Concessione n. 2928 del 03/03/1982. Si allegano (vedi Allegato n. 1.04) la Concessione e le tavole del progetto relative allo stato attuale ed al progetto dell'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le difformità con l'ultimo progetto agli atti, consistono in:

- divisione del vano posto a sud-ovest con la realizzazione di due vani comunicanti;
- ampliamento della superficie del bagno posto ad ovest, con inserimento della superficie di un piatto doccia, a discapito dell'ex camera da letto;
- spostamento della porta di ingresso;
- realizzazione di piccolo ripostiglio;
- allargamento del bagno posto a est, con spostamento della tramezza verso il disimpegno.

Per le difformità si vede l'Allegato n. 1.06, dove è rappresentato il confronto tra lo stato attuale dell'appartamento (Allegato n. 1.05) e quello del progetto agli atti (Allegato n. 1.04 - Planimetria di progetto).

Si allega la documentazione relativa all'Attestato di Prestazione Energetica (allegato n. 1.07).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso gli uffici di edilizia privata è stata presa visione del progetto di costruzione approvato con Autorizzazione Edilizia n. 1572 del 16/12/1996 (si veda l'Allegato n. 2.05).

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con il frazionamento si è venuto a creare un condominio, ma date le modeste dimensioni, non vi è l'obbligo di nominare un amministratore. Come indicato nell'atto di compravendita (Allegato n. 1.08), sono da intendersi parti comuni del condominio, oltre alle parti elencate dall'art. 1117 del C.C., anche il portone d'ingresso del civ. 51, la scala comune fino alle due rampe sovrastanti il portone caposcala dell'appartamento al secondo piano, e tutti gli impianti comuni collocati nel giardino annesso all'appartamento del piano terra. Su questo giardino grava una servitù a favore degli altri due appartamenti soprastanti relativa all'accesso dei vari impianti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)

L'unità immobiliare fa parte di una villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51. La villa confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: - Via S. Gioacchino; - Distacco con civico 52; - Distacco su terreno privato; - Distacco su terreno privato. L'edificio è stato oggetto di un frazionamento

nel corso degli anni Ottanta che ha determinato tre unità residenziali; il bene esecutato occupa il terzo (piano sottotetto) a cui si aggiungono un ripostiglio posto sul pianerottolo intermedio della scala, tra il secondo ed il terzo piano, ed una torretta al piano di copertura alla quale si arriva direttamente dall'appartamento tramite scala interna a chiocciola. Dalla torretta si accede alla copertura, la quale è coperta attualmente da una struttura lignea piana. L'edificio si trova nella frazione di San Lorenzo alla Costa e precisamente a Nord della Via Aurelia. La zona è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici residenziali, disposti lungo Via Torre S. Gioacchino e circondati da ampie aree destinate a giardini e orti. La via ha una carreggiata con larghezza limitata di 1,90 m ed è senza sbocco veicolare. Non sono presenti nelle vicinanze dell'edificio attività commerciali e parcheggi pubblici. Lo stato attuale (Allegato n. 1.05) dell'immobile presenta alcune piccole difformità interne (Allegato n. 1.06) rispetto sia alla planimetria catastale agli atti (Allegato n. 1.03) sia all'ultimo progetto edilizio, depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita, relativo al frazionamento (Allegato n. 1.04). L'appartamento è dotato di box seminterrato pertinenziale, regolarmente realizzato e accatastato, per il quale si procede con una stima separata, individuandolo come "Bene n. 2".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 147, Sub. 3, Categoria A8 Valore di stima del bene: € 735.222,45

Il bene esecutato sito a Santa Margherita Ligure in Via Torre San Gioacchino, civ. 51/3 fa parte di una villa composta da quattro piani fuori terra, con ingresso sul Prospetto Nord, in corrispondenza di Via Torre San Gioacchino. La zona è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici residenziali, disposti lungo Via Torre S. Gioacchino e circondati da ampie aree destinate a giardini e orti. La via ha una carreggiata con larghezza limitata di 1,90 m ed è senza sbocco veicolare. Non sono presenti nelle vicinanze dell'edificio attività commerciali e parcheggi pubblici.

L'appartamento occupa il terzo ed ultimo piano (sottotetto) a cui si aggiungono un ripostiglio, posto sul pianerottolo intermedio della scala, tra il secondo ed il terzo piano, ed una torretta, alla quale si arriva direttamente dall'abitazione tramite scala interna a chiocciola. Dalla torretta si accede alla copertura. È presente un box pertinenziale all'appartamento che si trova nel terreno, oltre la strada, a Nord della villa e fa parte, insieme ad un altro box contiguo, di un fabbricato seminterrato con accesso tramite rampa da Via Torre San Gioacchino. La rampa e la parte antistante il box è su un terreno in proprietà, di cui l'esecutato è proprietario per 1/2. Per la stima del box vedere il "Bene 2".

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato principalmente il metodo di comparazione diretta sintetica, determinando, così, il più probabile valore di mercato degli immobili confrontando determinati parametri specifici del bene (appartamento e box pertinenziale) con gli stessi parametri di immobili simili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono far aumentare o diminuire, anche sensibilmente, il valore del bene.

Considerata la particolarità dei beni oggetto e la difficoltà d'individuazione di beni comparabili, si è ritenuto utile chiedere anche alle agenzie immobiliari che operano abitualmente su Santa Margherita Ligure per capire meglio quali siano le principali caratteristiche richieste dal bacino di utenza che gravita sul Comune.

Da questo confronto è risultato necessario tenere conto in particolare delle seguenti caratteristiche:

- **POSIZIONE.** Questa caratteristica influisce in modo determinante sul mercato; infatti, se da un lato il difficile accesso (la strada è molto stretta) e la distanza dal centro di Santa Margherita Ligure (scomodità di accesso ai servizi cittadini, dovuto anche ad una nota scarsa disponibilità di parcheggio) ne limitano l'ampiezza del mercato immobiliare, dall'altro donano al bene quella peculiarità che lo pone in un mercato "di nicchia", ossia di interesse per chi ricerca luoghi isolati e tranquilli, lontani dal traffico cittadino. A questo bisogna aggiungere l'esposizione; infatti si gode, dalla copertura, di una vista a 360 gradi di notevole pregio.

Di contro, la posizione influisce negativamente sul valore per via della difficoltà di accesso, che si traduce in maggiori costi di manutenzione e/o ristrutturazione causa il dovere utilizzare mezzi di trasporto con ridotte portate;

- **CATEGORIA CATASTALE.** L'appartamento è censito a Catasto in Categoria A/8 (Abitazioni in villa), Classe 1. Alla Categoria A/8 appartengono gli appartamenti che, in genere e in modo semplificato,

sono indicati come “immobili di lusso”, cioè appartamenti che non usufruiscono delle agevolazioni fiscali al momento dell’acquisto ed dell’esenzione del pagamento dell’IMU. Questa situazione determina sia una tassazione annuale a livello locale (IMU) sia un’alta imposta di registro al momento dell’acquisto del bene che influiscono negativamente sulla vendita. Si calcola di seguito l’acquisto dell’immobile nei seguenti tre casi:

1) Categoria A/8, classe 1 (ns. caso): comporta un’imposta di registro pari al 9% del valore catastale rivalutato, ossia il 9% di 2.246,59 € x 126 (283.070,34 €) pari a 25.476,33 €;

2) Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe (ad esempio 2): la rendita catastale sarebbe pari a 1.750,80 € che comporta, considerando l’abitazione come seconda casa, un’imposta di registro pari al 9% del valore catastale rivalutato, ossia il 9% di 1.750,80 € x 126 (220.600,80 €) pari a 19.854,07 €.

Considerando l’ipotetica Categoria catastale e l’acquisto come seconda casa si avrebbe una minore imposta di registro pari a 5.622,26 € (25.476,33 € - 19.854,07 €);

3) Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe (ad esempio 2): la rendita catastale sarebbe pari a 1.750,80 € che comporta, considerando l’abitazione come prima casa, un’imposta di registro pari al 2% del valore catastale rivalutato, ossia il 2% di 1.750,80 € x 126 (220.600,80 €) pari a 4.412,02 €.

Considerando l’ipotetica Categoria catastale e l’acquisto come seconda casa si avrebbe una minore imposta di registro pari a 21.064,31 € (25.476,33 € - 4.412,02 €).

- Note: anche il box, nel terzo caso, usufruirebbe dell’agevolazione fiscale “prima casa” che comporterebbe una minore tassa di registro.

- **PREGIO ARCHITETTONICO.** Le caratteristiche architettoniche dell’edificio e la tipologia dell’appartamento si configurano come qualità positive nella determinazione del valore. Queste, infatti, donano al bene una particolarità non comune per la zona.

- **FINESTRE.** L’appartamento è dotato di molte finestre ma tutte piccole che vanno, quindi, ad influire sulla qualità del bene, in quanto ne limitano la quantità di luce naturale e la vista che si può godere dall’interno. Al piano soprastante è, però, presente una torretta da cui si gode un pregevole panorama.

- **MANCANZA DI ASCENSORE.** L’appartamento è posto al terzo piano, al quale si accede solo attraverso la scala condominiale, che tra l’altro, non è di agevole utilizzo. La mancanza dell’ascensore comporta una riduzione del valore.

- **COPERTURA.** Sulla copertura sono presenti dei terrazzamenti in legno che consentono un utilizzo della stessa come se fosse una terrazza, da cui si gode, come già detto, una vista di notevole pregio sul territorio circostante. L’accesso alla stessa avviene tramite una scala a chiocciola che ne limita la fruibilità.

- **BACINO DI ACQUIRENTI.** Il residente nel Comune di Santa Margherita difficilmente acquista appartamenti in posizioni simili e di così elevato costo; pertanto, il bacino di acquirenti è quasi esclusivamente rappresentato dai non residenti.

La ricerca di mercato, oltre al confronto con alcune agenzie immobiliari che si occupano di compravendite di immobili simili nella zona e precisamente:

- **** Omissis ****,
- **** Omissis ****,
- **** Omissis ****,
- **** Omissis ****,

ha fatto riferimento anche ad alcuni annunci di vendita su siti on-line, come **** Omissis ****.

VALORE DI MERCATO

Dalla comparazione con altri appartamenti (Vedere la Tabella comparativa, Allegato n. 1.09) considerati ristrutturati risulta che il valore unitario è pari a 7.863,49 €/mq.

Detto valore unitario deriva dai valori ricavati da 6 annunci immobiliari di appartamenti simili a cui sono stati applicati dei coefficienti correttivi per portare tutti i 6 appartamenti indicati nella Tabella suddetta, in una situazione di “appartamento ristrutturato”.

Tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’appartamento in esame, si eseguono alcune riduzioni per adeguare il valore unitario di un appartamento ristrutturato al bene in

esame e precisamente:

a) VALORE DEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI.

Si applica una riduzione del 10% perché il valore unitario di partenza, pari a 7.863,49 €/mq, deriva da annunci immobiliari che, normalmente, sono superiori di tale percentuale all'effettivo importo di compravendita per cui il valore unitario si riduce a $7.863,49 \text{ €/mq} \times (1,00 - 0,10) = 7.077,14 \text{ €/mq}$.

b) STATO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO.

Poiché il bene in oggetto necessita di una seria manutenzione interna, con lavorazioni come il ripristino parziale dei pavimenti, il rifacimento degli intonaci in corrispondenza delle infiltrazioni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, il rifacimento e/o l'adeguamento degli impianti elettrico e di riscaldamento, nonché l'allacciamento alla nuova fognatura condominiale (vasca imhoff), si stima che l'insieme degli interventi di cui sopra abbiano un costo di 1.500,00 €/mq, per cui il valore unitario si riduce a 5.577,14 €/mq ($7.077,14 \text{ €/mq} - 1.500,00 \text{ €/mq}$).

c) STATO MANUTENTIVO DELL'EDIFICIO.

Tenendo in considerazione che l'edificio necessita dei seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

- Riparazione da eseguirsi alla copertura con ripristino delle guaine di impermeabilizzazione, sostituzione e integrazione delle grondaie a fronte delle importanti infiltrazioni nell'appartamento;

- Rifacimento delle facciate,

e considerando che le abitazioni presenti nell'immobile sono solamente 3, quindi con un'incidenza elevata di spesa unitaria, è necessario ridurre ulteriormente il valore di mercato del 10% da cui: $5.577,14 \text{ €/mq} \times (1,00 - 0,10) = 5.019,43 \text{ €/mq}$.

d) CARATTERISTICHE TIPICHE DELL'APPARTAMENTO.

Considerando le caratteristiche tipiche dell'appartamento con riferimento alla larghezza della strada di accesso, alla poca luminosità ed alla Categoria catastale, si applica una ulteriore riduzione del 10% da cui $5.019,43 \text{ €/mq} \times (1,00 - 0,10) = 4.517,48 \text{ €/mq}$.

e) IRREGOLARITA' EDILIZIE.

Confrontando lo stato attuale dell'appartamento con la situazione riportata a catasto e quella assentita dal Comune, risulta che vi siano delle modeste difformità all'interno dell'appartamento che devono essere sanate con una sanatoria per opere interne realizzate dopo il 1990 e prima del 2005 (Legge Regionale, 16/2008, art. 22, comma 3).

Il costo della sanatoria, l'accatastamento ed i relativi oneri possono essere valutati in 3.000,00 € che rapportato alla superficie dell'appartamento incide di $3.000,00 \text{ €} / 170,57 \text{ mq} = 17,58 \text{ €/mq}$.

Da quanto sopra il valore unitario del bene è pari a 4.499,90 €/mq ($4.517,48 \text{ €/mq} - 17,58 \text{ €/mq}$), valore si arrotonda a 4.500,00 €/mq.

Il valore dell'appartamento è, pertanto, $174,543 \text{ mq} \times 4.500,00 \text{ €/mq} = 784.935,00 \text{ €}$. Si devono, però, effettuare altre riduzioni in quanto detto appartamento deriva da vari frazionamenti dell'unica unità immobiliare che occupava, all'origine tutta la Villa denominata Casone.

Durante i vari frazionamenti sono state costituite delle servitù che devono, necessariamente, essere eliminate.

Le servitù da eliminare sono:

a) Il contatore del box dell'esecutato, che accende anche tutta l'illuminazione esterna della zona parcheggio, si trova nel box annesso all'appartamento int. 2 di proprietà del dott. **** Omissis ****. È necessario spostare il contatore ed avere la possibilità di intervenire in maniera autonoma sull'illuminazione esterna;

b) L'autoclave, che si trova nel box di proprietà del dott. **** Omissis ****, alimenta sia l'appartamento int. 2 che l'int. 3. È necessario separare le 2 alimentazioni realizzando una nuova riserva idrica ed una linea dedicata;

c) L'impianto di riscaldamento dell'appartamento in esame è chiuso da tempo; era, precedentemente, collegato, mediante tubazioni interrato, al serbatoio cge si trova ancora, anche se in disuso, in una fascia situata davanti, ed a quota inferiore, ai box. Nel frattempo la zona è stata servita dalla rete a metano e gli

appartamenti int. 1 ed int. 2 si sono collegati a detta rete. L'int. 3 si dovrà collegare alla rete realizzando un tratto di tubazioni interrata sotto la civica strada ed una dorsale.

I lavori sopra descritti ammontano a circa, IVA compresa e spese di progettazione, 50.000,00 € per cui il valore dell'appartamento si riduce a 734.935,00 € che comporta un valore unitario di 4.213,35 €/mq (734.935,00 € / 174,43 mq), valore che si arrotonda a 4.215,00 €/mq.

L'O.M.I. stima per un'abitazione di tipo signorile in un ottimo stato conservativo, facendo riferimento al primo semestre 2022, un valore tra 7.200 €/mq e 10.700 €/mq, valore congruo alla Tabella comparativa che indicava un valore unitario, per un appartamento ristrutturato, pari a 7.863,49 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc

L'unità immobiliare fa parte, insieme ad un altro box contiguo, di una struttura seminterrata adiacente alla villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51, dove si trova il "Bene n. 1 - Appartamento" di cui il box è una pertinenza. Il volume seminterrato confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: - Distacco su terreno privato; - Distacco su terreno privato; - Via S. Gioacchino; - Distacco su terreno privato. Il fabbricato è stato realizzato nel corso degli anni Novanta con vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge n. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), per cui il box oggetto di questa perizia non può essere venduto separatamente all'appartamento esecutato (si veda l'Allegato n. 2.05). Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sia alla planimetria catastale agli atti (All. n. 2.03) sia al progetto edilizio (All. n. 2.05), depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2318, Sub. 1, Categoria C6Valore di stima del bene: € 178.200,00

Il box pertinenziale all'appartamento si trova nel terreno, oltre la strada, a Nord della villa e fa parte, insieme ad un altro box, di un fabbricato seminterrato con accesso tramite rampa da Via Torre San Gioacchino.

La dotazione del garage conferisce un valore più alto all'appartamento, di cui si è tenuto opportunamente conto. Di contro il box pertinenziale seminterrato non può essere venduto separatamente dall'appartamento. Il box ha una superficie netta di circa 72 mq che corrisponde a circa 3/4 parcheggi ma detti parcheggi non sono indipendenti nel senso che per uscire con l'autovettura, parcheggiata nella parte posteriore del box, si deve necessariamente spostare la macchina davanti. Quanto sopra, se da un lato aumenta il valore dell'appartamento, dall'altro diminuisce il valore del box che non può essere valutato come un box triplo/quadruplo. Nella valutazione si è tenuto anche conto delle considerazioni relative alle servitù indicate nella stima dell'appartamento (vedi sezione "stima del Bene 1").

Si considera un valore unitario di 2.475 €/mq pari al 90% del valore minimo indicato dall'OMI pari a 2.750,00 €/mq.

La **** Omissis **** è proprietaria per la quota di 1/4 del bene. Si ritiene che, comunque, il bene debba essere venduto per intero, a meno che l'acquirente sia la **** Omissis **** ed in questo caso, la quota parte di acquisto sarà pari ai 3/4. Si precisa inoltre che non è stata posta in esecuzione l'area di accesso che collega il box con la strada pubblica, per cui si ritiene doverosa una precisazione in tal senso da inserire nel futuro atto di compravendita.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)	174,43 mq	4.215,00 €/mq	€ 735.222,45	100,00%	€ 735.222,45
Bene N° 2 - Garage Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc	72,00 mq	2.475,00 €/mq	€ 178.200,00	100,00%	€ 178.200,00
Valore di stima:					€ 913.422,45

Valore di stima: € 913.422,45

Valore finale di stima: € 913.422,45

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

Genova, li 12/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galli Massimo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)
L'unità immobiliare fa parte di una villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51. La villa confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: - Via S. Gioacchino; - Distacco con civico 52; - Distacco su terreno privato; - Distacco su terreno privato. L'edificio è stato oggetto di un frazionamento nel corso degli anni Ottanta che ha determinato tre unità residenziali; il bene esecutato occupa il terzo (piano sottotetto) a cui si aggiungono un ripostiglio posto sul pianerottolo intermedio della scala, tra il secondo ed il terzo piano, ed una torretta al piano di copertura alla quale si arriva direttamente dall'appartamento tramite scala interna a chiocciola. Dalla torretta si accede alla copertura, la quale è coperta attualmente da una struttura lignea piana. L'edificio si trova nella frazione di San Lorenzo alla Costa e precisamente a Nord della Via Aurelia. La zona è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici residenziali, disposti lungo Via Torre S. Gioacchino e circondati da ampie aree destinate a giardini e orti. La via ha una carreggiata con larghezza limitata di 1,90 m ed è senza sbocco veicolare. Non sono presenti nelle vicinanze dell'edificio attività commerciali e parcheggi pubblici. Lo stato attuale (Allegato n. 1.05) dell'immobile presenta alcune piccole difformità interne (Allegato n. 1.06) rispetto sia alla planimetria catastale agli atti (Allegato n. 1.03) sia all'ultimo progetto edilizio, depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita, relativo al frazionamento (Allegato n. 1.04). L'appartamento è dotato di box seminterrato pertinenziale, regolarmente realizzato e accatastato, per il quale si procede con una stima separata, individuandolo come "Bene n. 2". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 147, Sub. 3, Categoria A8
Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistico come indicato nel P.U.C. di Santa Margherita Ligure, l'edificio ricade in Zona E - Zone agricole (classificabile come territorio di presidio ambientale in base all'art.36 della L.R. 36/97). Nel P.T.C.P. - Assetto insediativo, ricade tra la zona IS.MA.CPA. (Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Corridoio Paesistico Ambientale) e la zona ANI.MA. (Area non insediata a regime normativo di Mantenimento). L'area ricade in regime di Piano di Bacino e presenta, per la sua maggior superficie, una suscettività al dissesto bassa (Pg01) e per una piccola parte una suscettività molto bassa (Pg0). E' presente anche un vincolo di Bellezza di insieme "Promontorio di Portofino belvedere sulla Riviera ligure". Si allegano gli stralci planimetrici dei piani (Allegato C).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc
L'unità immobiliare fa parte, insieme ad un altro box contiguo, di una struttura seminterrata adiacente alla villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51, dove si trova il "Bene n. 1 - Appartamento" di cui il box è una pertinenza. Il volume seminterrato confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: - Distacco su terreno privato; - Distacco su terreno privato; - Via S. Gioacchino; - Distacco su terreno privato. Il fabbricato è stato realizzato nel corso degli anni Novanta con vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge n. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), per cui il box oggetto di questa perizia non può essere venduto separatamente all'appartamento esecutato (si veda l'Allegato n. 2.05). Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sia alla planimetria catastale agli atti (All. n. 2.03) sia al progetto edilizio (All. n. 2.05), depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2318, Sub. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Da un punto di vista urbanistico come indicato nel P.U.C. di Santa Margherita Ligure, l'edificio ricade in Zona E - Zone agricole (classificabile come territorio di presidio ambientale in

base all'art.36 della L.R. 36/97). Nel P.T.C.P. - Assetto insediativo, ricade tra la zona IS.MA.CPA. (Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento Corridoio Paesistico Ambientale) e la zona ANI.MA. (Area non insediata a regime normativo di Mantenimento). L'area ricade in regime di Piano di Bacino e presenta, per la sua maggior superficie, una suscettività al dissesto bassa (Pg01) e per una piccola parte una suscettività molto bassa (Pg0). E' presente anche un vincolo di Bellezza di insieme "Promontorio di Portofino belvedere sulla Riviera ligure". Si allegano gli stralci planimetrici dei piani (Allegato C).

Prezzo base d'asta: € 913.422,45.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2021 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 913.422,45**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, civ. 51, interno 3, piano 3 (sottotetto)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 147, Sub. 3, Categoria A8	Superficie	174,43 mq
Stato conservativo:	Il bene è attualmente disabitato. Il pavimento dell'ingresso sembra essere stato oggetto di lavorazioni non portate a termine. Come si può evincere dalla documentazione fotografica (Allegato D), l'appartamento necessita di vari interventi di manutenzione come il ripristino parziale dei pavimenti, il rifacimento degli intonaci in corrispondenza delle infiltrazioni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, il rifacimento e/o l'adeguamento degli impianti elettrico e di riscaldamento, nonché l'allacciamento alla nuova fognatura condominiale (vasca imhoff).		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di una villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51. La villa confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: - Via S. Gioacchino; - Distacco con civico 52; - Distacco su terreno privato; - Distacco su terreno privato. L'edificio è stato oggetto di un frazionamento nel corso degli anni Ottanta che ha determinato tre unità residenziali; il bene esecutato occupa il terzo (piano sottotetto) a cui si aggiungono un ripostiglio posto sul pianerottolo intermedio della scala, tra il secondo ed il terzo piano, ed una torretta al piano di copertura alla quale si arriva direttamente dall'appartamento tramite scala interna a chiocciola. Dalla torretta si accede alla copertura, la quale è coperta attualmente da una struttura lignea piana. L'edificio si trova nella frazione di San Lorenzo alla Costa e precisamente a Nord della Via Aurelia. La zona è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici residenziali, disposti lungo Via Torre S. Gioacchino e circondati da ampie aree destinate a giardini e orti. La via ha una carreggiata con larghezza limitata di 1,90 m ed è senza sbocco veicolare. Non sono presenti nelle vicinanze dell'edificio attività commerciali e parcheggi pubblici. Lo stato attuale (Allegato n. 1.05) dell'immobile presenta alcune piccole difformità interne (Allegato n. 1.06) rispetto sia alla planimetria catastale agli atti (Allegato n. 1.03) sia all'ultimo progetto edilizio, depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita, relativo al frazionamento (Allegato n. 1.04). L'appartamento è dotato di box seminterrato pertinenziale, regolarmente realizzato e accatastato, per il quale si procede con una stima separata, individuandolo come "Bene n. 2".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santa Margherita Ligure (GE) - Via Torre San Gioacchino, snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2318, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte, insieme ad un altro box contiguo, di una struttura seminterrata adiacente alla villa di quattro piani fuori terra, denominata "Villa Torre" o "Il Casone", che ha ingresso da Via Torre San Gioacchino, contraddistinta con il civico 51, dove si trova il "Bene n. 1 - Appartamento" di cui il box è una pertinenza. Il volume seminterrato confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: -		

	Distacco su terreno privato; - Distacco su terreno privato; - Via S. Gioacchino; - Distacco su terreno privato. Il fabbricato è stato realizzato nel corso degli anni Novanta con vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge n. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), per cui il box oggetto di questa perizia non può essere venduto separatamente all'appartamento esecutato (si veda l'Allegato n. 2.05). Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sia alla planimetria catastale agli atti (All. n. 2.03) sia al progetto edilizio (All. n. 2.05), depositato presso gli uffici di edilizia privata del Comune di Santa Margherita.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA TORRE SAN GIOACCHINO, CIV. 51, INTERNO 3, PIANO 3 (SOTTOTETTO)

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per simulazioni atti**

Trascritto a Chiavari il 22/04/2004

Reg. gen. - - Reg. part. 2995

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Chiavari il 18/11/2005

Reg. gen. - - Reg. part. 8181

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza costitutiva di diritti reali**

Trascritto a Chiavari il 08/08/2007

Reg. gen. - - Reg. part. 5605

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 29/09/2021

Reg. gen. - - Reg. part. 8432

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura