

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 370/2022 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 370/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.328,55</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 10/11/2022, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Via Cornice di Sant'Ambrogio, edificio 99, scala u, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile si trova a circa 3 km dal centro di Zoagli, percorrendo una strada extraurbana, sino ad un bivio che immette in un tratto di strada privata non asfaltata (finitura in cemento) in salita, che termina in uno spiazzo condominiale della palazzina a tre piani di cui fa parte l'immobile sito al primo piano.

Dallo spiazzo si deve percorrere una scalinata con gradini rivestiti con lastre di pietra a spacco sino a raggiungere il passaggio coperto (tunnel) che attraversa l'edificio e quindi un viottolo in terra battuta che conduce al cancello di ingresso dell'appartamento. Si scende una rampa di scale per giungere al terrazzo dell'appartamento, da cui tramite una porta blindata si accede all'interno.

La zona è isolata e l'edificio è prospiciente l'autostrada con i suoi pannelli fonoassorbenti (alcuni verdi ciechi, altri con parti trasparenti tramite le quali si vede il transito dei veicoli). Vi è una fermata dell'autobus che va a Zoagli appena in fondo alla stradina privata.

Non vi sono negozi, né servizi nelle vicinanze, ma bisogna recarsi a Zoagli.

Sul piazzale condominiale ci sono posti auto pertinenziali dei tre appartamenti dell'edificio.

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 Zoagli (GE) - Via Cornice di Sant'Ambrogio, edificio 99, scala u, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina a sud con l'area dell'autostrada, a nord con il passaggio condominiale coperto, ad est con terreno di altra proprietà, ad ovest con aree condominiali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	21,30 mq	24,70 mq	1,00	24,70 mq	2,92 m	primo
bagno	7,50 mq	9,60 mq	1,00	9,60 mq	2,92 m	primo
camera	15,50 mq	18,20 mq	1,00	18,20 mq	2,92 m	primo
camera	13,50 mq	16,10 mq	1,00	16,10 mq	2,92 m	primo
Giardino	164,00 mq	164,00 mq	0,18	29,52 mq	0,00 m	primo
balcone	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	primo
cantina	14,00 mq	16,60 mq	0,20	3,32 mq	2,50 m	primo
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dall'atto di provenienza risulta una proporzionale comproprietà dell'immobile per una percentuale del 19% sulle aree comuni di pertinenza dell'edificio, che comprendono il piazzale, le scale esterne e il passaggio coperto dell'edificio.

Inoltre sempre risulta una proporzionale comproprietà dell'immobile per una percentuale del 44% sul passaggio vicinale (camminamento in adiacenza al terreno di proprietà dell'immobile).

Risulta inoltre venduta come proprietà esclusiva un'area di 15mq (posti auto) nel piazzale comune, indicata nell'allegato B dell'atto di provenienza, che è stata inserita nella determinazione della consistenza dell'immobile come posto auto scoperto.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2000 al 04/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 04/01/2001 al 14/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 14/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 01/06/2016 al 15/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 454,48 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	4	1	A3	1	5,5	78 mq	454,48 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto (ultima data 2000) non risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, in quanto non sono state riportate le modifiche interne realizzate con pratica 1496 del 30/10/2002.

Inoltre non risultano le sistemazioni esterne del giardino. Si allega rilievo effettuato.

Dovrà essere eseguito aggiornamento catastale da parte di tecnico abilitato, dopo aver sanato gli abusi edilizi effettuati.

Analizzando la superficie delle aree scoperte, sembra che il dato catastale della superficie di 78mq sia inferiore alle superfici rilevate in campo, in quanto la superficie commerciale dell'appartamento è di 68mq a cui vanno aggiunte

la superficie del giardino a cui sono stati applicati gli indici correttivi e la superficie dell'area del posto auto scoperto di esclusiva proprietà (come indicato in atto di provenienza), sempre valutata in base agli indici correttivi, giungendo quindi ad una superficie commerciale totale dell'immobile di 106,34, come emerge dalla determinazione della superficie commerciale del sottoscritto estimatore

## PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c

## PATTI

Dall'atto di provenienza risulta:

- servitù di passaggio su terreno esterno, del "passaggio vicinale del Ronco", che dà accesso a terreni limitrofi;
- presenza di tratti fognari esistenti e di futura realizzazione (alla data del rogito), a servizio di altre unità immobiliari
- la parte compratrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si impegna al rifacimento della grondaia del tetto e alla bonifica del rivestimento dei pannelli in eternit. Questa attività non è mai stata realizzata e i pannelli in eternit sono ancora in loco.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ristrutturato con pratica 1496 del 30/10/2002 per le sistemazioni interne (art.26) presentata al Comune di Zoagli.

E' in buono stato di conservazione, con soggiorno angolo cottura (controsoffittato con faretto), appena si entra. Porta blindata di accesso, finestre in alluminio bianche con doppi vetri e persiane. Pareti tinteggiate, pavimento in piastrelle in soggiorno e bagno e pavimenti in marmo nelle camere da letto. Il bagno ha una vasca da bagno e ripostigli in struttura con ante in legno.

Presenza di muffa nella camera grande e in bagno.

E' presente un balcone con ringhiera che affaccia direttamente sull'autostrada.

La parte della falda del tetto che copre metà dell'appartamento ha il cielino sotto gronda rivestito in pannelli di eternit, che il proprietario, all'atto dell'acquisto, si era impegnato a rimuovere. Ciò non è stato fatto.

In esterno è stata ricavata una terrazza in piastrelle di circa 20mq, collegata tramite un gradone ad un altro spazio pavimentato in lastre di pietra a spacco. La prima terrazza e parte di quella più alta, sono coperte da struttura fissa in montanti metallici e vetro strutturale che risulta abusiva ed andrà quindi smantellata.

Più avanti si trova uno spazio coperto adibito presumibilmente a locale cottura, per la presenza di forno in muratura.

salendo due gradini il camminamento sempre rivestito in pietra a spacco conduce ad un ambiente adibito a cantina.

Salendo le scale di accesso all'immobile, oltre il cancello di entrata si trova il passaggio vicinale, in fondo al quale si accede alla parte terminale della proprietà, ove è stata costruita una tettoia su montanti, per la quale è stata presentata pratica in sanatoria 1496/1 del 2/7/2007.

## PARTI COMUNI

---

Dall'atto di provenienza risulta una proporzionale comproprietà dell'immobile per una percentuale del 19% sulle aree comuni di pertinenza dell'edificio, che comprendono il piazzale, le scale esterne e il passaggio coperto dell'edificio.

Inoltre sempre risulta una proporzionale comproprietà dell'immobile per una percentuale del 44% sul passaggio vicinale (camminamento in adiacenza al terreno di proprietà dell'immobile).

Risulta inoltre venduta, come proprietà esclusiva dell'immobile, un'area di 15mq (posti auto) nel piazzale comune, indicata nell'allegato B dell'atto di provenienza, che è stata inserita nella determinazione della consistenza dell'immobile come posto auto scoperto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di provenienza risulta:

- servitù di passaggio su terreno esterno, del "passaggio vicinale del Ronco", che dà accesso a terreni limitrofi;
- presenza di tratti fognari esistenti e di futura realizzazione (alla data del rogito), a servizio di altre unità immobiliari

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è stato ricostruito ( causa la realizzazione dell'autostrada) con concessione edilizia 2476 del 1968  
La struttura portante è in c.a.

Esposizioni: nord in passaggio coperto, sud prospiciente l'autostrada, est e ovest con vista sui terreni limitrofi e il piazzale di accesso all'edificio.

Altezza interna utile: 2.92m

Copertura: a falde con manto di copertura in tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: piastrelle e marmo

Infissi esterni ed interni: porta blindata e porte in legno, persiane

Impianto elettrico, idrico, termico

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto scoperto di pertinenza su area condominiale

Cantina in fondo al giardino

Dotazioni condominiali: piazzale di accesso all'edificio, passaggio comune in scale rivestite in pietra a spacco, passaggio vicinale ai terreni



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1977 al 14/06/2002	**** Omissis ****	rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piergiorgio Grifoni	03/08/1977	36267	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	01/09/1977	5371	3775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2002 al 15/02/2023	**** Omissis ****	rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gambaro Luigi	14/06/2002	43518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Chiavari	05/07/2002	7265	5850
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 15/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo  
Iscritto a Chiavari il 11/09/2008  
Reg. gen. 9294 - Reg. part. 1173  
Quota: 100  
Importo: € 398.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 199.000,00  
Rogante: Rivara Carlo  
Data: 27/08/2008  
N° repertorio: 167381  
N° raccolta: 21247
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Chiavari il 14/04/2017  
Reg. gen. 3372 - Reg. part. 443  
Quota: 100  
Importo: € 52.363,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Chiavari il 07/01/2022  
Reg. gen. 184 - Reg. part. 17

Quota: 100  
Importo: € 227.524,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 28/09/2022  
Reg. gen. 10322 - Reg. part. 8314  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Va precisato che oltre alle formalità presenti in Conservatoria, l'Agenzia delle Entrate ha depositato ulteriore ricorso per intervento, indicando la somma complessiva di cui è creditrice nei confronti dell'esecutato in €296.656,17 (di cui 139.758,94 assistiti da privilegio ipotecario), aggiornando quindi le iscrizioni già registrate in Conservatoria, sopra indicate.



### NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica relativa all'immobile in oggetto è la seguente:

Piano Regolatore Generale

Zone omogenee

F2 Zona a servizi 100.0%

EA Sistema agricolo dell'oliveto, edificabile per livelli con IF 0,03 mc/mq con possibilità di apporto di Indice da zone H (con indice 0,01) 100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo

IS MA IS MA Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento 60.4%

AE AE Autostrade 39.6%

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto

Pg1 Pg1 Suscettività al dissesto bassa 81.9%

Pg2 Pg2 Suscettività al dissesto media 18.1%

Vincoli sovraordinati

Bellezze d'insieme

DM 21/06/1977 - INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI ZOAGLI 100.0%



DM 24/04/1985 - AREA DI INTERESSE NATURALISTICO DELLA COLLINA DIS.AMBROGIO E DI BACEZZA CON OLIVI, PINETE E LECCETE NEI COMUNI DI CHIAVARIZOAGLI E RAPALLO 100.0%

DM 14/04/1962 - ZONA A MONTE DELLA VIA AURELIA SINO AL CRINALE DI MONTECASTELLO DI INTERESSE PANORAMICO POICHE DALLE SUE COLLINE SI PUOGODERE DELLA VISUALE DEL GOLFO DEL TIGULLO NEL COMUNE DI ZOAGLI 100.0%

Fasce di rispetto

Autostrada - Fascia di rispetto 30 metri all'interno dei centri abitati 100.0%

Zonizzazione acustica

IV - Aree di intensa attività umana 100.0%

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

E' stata depositata pratica al Comune di Zoagli n. 1496 del 30/10/2002 per le sistemazioni interne (art.26)

E 'stata presentata pratica in sanatoria al Comune di Zoagli n. 1496/1 del 2/7/2007 a seguito di realizzazione di una tettoia su montanti, sulla parte terminale del terreno di proprietà.

Dal sopralluogo effettuato risultano eseguite le seguenti opere abusive:

- copertura fissa in montanti metallici e vetro strutturale su porzione del giardino antistante l'abitazione per circa mq 380

- locale di servizio (forno) in muratura sempre sul giardino

- tettoia su montanti costruita sulla copertura del locale di servizio in adiacenza a passaggio vicinale

A seguito di accesso agli atti e colloquio con tecnici del Comune di Zoagli, in considerazione dei vincoli e disposizioni urbanistiche vigenti, per dette opere abusive si deve procedere come segue:

- demolizione della tettoia di copertura, lasciando eventualmente solo i pannelli verticali in vetro strutturale a delimitare la proprietà e alcuni montanti per sostenere una tenda ombreggiante rimovibile;

- demolizione della tettoia costruita sulla copertura del locale di servizio;

A seguito di ciò, e per regolarizzare lo stato dell'immobile (situazione degli spazi esterni, presenza di locale di servizio..)

- presentare una Sanatoria paesaggistica con accertamento di conformità al Comune di Zoagli con pagamento di €1032

-presentare al Comune di Zoagli una Scia in sanatoria con pagamento di € 1032

Successivamente andrà aggiornata la pianta catastale

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto non può essere diviso

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Via Cornice di Sant'Ambrogio, edificio 99, scala u, interno 2, piano 1

L'immobile si trova a circa 3 km dal centro di Zoagli, percorrendo una strada extraurbana, sino ad un bivio che immette in un tratto di strada privata non asfaltata (finitura in cemento) in salita, che termina in uno spiazzo condominiale della palazzina a tre piani di cui fa parte l'immobile sito al primo piano. Dallo spiazzo si deve percorrere una scalinata con gradini rivestiti con lastre di pietra a spacco sino a raggiungere il passaggio coperto (tunnel) che attraversa l'edificio e quindi un viottolo in terra battuta che conduce al cancello di ingresso dell'appartamento. Si scende una rampa di scale per giungere al terrazzo dell'appartamento, da cui tramite una porta blindata si accede all'interno. La zona è isolata e l'edificio è prospiciente l'autostrada con i suoi pannelli fonoassorbenti (alcuni verdi ciechi, altri con parti trasparenti tramite le quali si vede il transito dei veicoli). Vi è una fermata dell'autobus che va a Zoagli appena in fondo alla stradina privata. Non vi sono negozi, né servizi nelle vicinanze, ma bisogna recarsi a Zoagli. Sul piazzale condominiale ci sono posti auto pertinenziali dei tre appartamenti dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 196.729,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:  
Immobile sito a Zoagli, in Via Cornice di S.Ambrogio 99, int.2

Valore di stima del bene: €196729,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima: Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare: stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; riferendolo poi al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 106,34

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo A3: economico, variano tra un minimo di €1650,0 /mq ed un massimo di 2400,0€/mq.

Altre fonti:

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza, e siti di aste giudiziarie:

- appartamento in vendita in Via Cornice di S.Ambrogio, di 105 mq, al prezzo di vendita di €1990,0/mq
- appartamento in vendita in via Chiapparino, di 67mq, al prezzo di vendita di € 1940,0/mq
- appartamento in vendita in via Solari di 83 mq, al prezzo di vendita di 2650,0/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 1850,00 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore medio fascia OMI;
- valore desumibile dalle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita e , considerandone le caratteristiche;
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato ristrutturato dell'immobile, la sua esposizione, l'affaccio diretto sull'autostrada e la sola accessibilità all'immobile tramite scalinate esterne.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro /mq x 106,34 mq = Euro 196729,00 a cui applicare valori di deprezzamento

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zoagli (GE) - Via Cornice di Sant'Ambrogio, edificio 99, scala u,	106,34 mq	1.850,00 €/mq	€ 196.729,00	100,00%	€ 196.729,00

interno 2, piano 1						
					Valore di stima:	€ 196.729,00



Valore di stima: € 196.729,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica: pratiche in sanatoria paesaggistica e scia comune e compenso professionista	4064,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: demolizione copertura abusiva in vetro strutturale e tettoia sopra locale servizio	7000,00	€
Bonifica e smaltimento pannelli in eternit sotto cornicione	5000,00	€
aggiornamento catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 170.328,55**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Immobile sito a Zoagli, in Via Cornice di S.Ambrogio 99, int.2

L'immobile si trova a circa 3 km dal centro di Zoagli, percorrendo una strada extraurbana Via Cornice di S.Ambrogio, sino ad un bivio che immette in un tratto di strada privata non asfaltata (finitura in cemento) in salita, che termina in uno spiazzo condominiale della palazzina a tre piani di cui fa parte l'immobile sito al secondo piano.

Dallo spiazzo si deve percorrere una scalinata con gradini rivestiti con lastre di pietra a spacco sino a raggiungere il passaggio coperto (tunnel) che attraversa l'edificio e quindi un viottolo in terra battuta che conduce al cancello di ingresso dell'appartamento. Si scende una rampa di scale per giungere al terrazzo dell'appartamento, da cui tramite una porta blindata si accede all'interno.

La zona è isolata e l'edificio è prospiciente l'autostrada con i suoi pannelli fonoassorbenti (alcuni verdi ciechi, altri con parti trasparenti tramite le quali si vede il transito dei veicoli). Vi è una fermata dell'autobus che va a Zoagli appena in fondo alla stradina privata.

Non vi sono negozi, né servizi nelle vicinanze, ma bisogna recarsi a Zoagli.

Sul piazzale condominiale ci sono posti auto pertinenziali dei tre appartamenti dell'edificio.

Valore di stima del bene: €196729,00



Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare: stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; riferendolo poi al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 106,34

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, della zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo A3: economico, variano tra un minimo di €1650,0 /mq ed un massimo di 2400,0€/mq.

Altre fonti:

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza, e siti di aste giudiziarie:

- appartamento in vendita in Via Cornice di S.Ambrogio, di 105 mq, al prezzo di vendita di €1990,0/mq
- appartamento in vendita in via Chiapparino, di 67mq, al prezzo di vendita di € 1940,0/mq
- appartamento in vendita in via Solari di 83 mq, al prezzo di vendita di 2650,0/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 1850,00 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore mediofascia OMI;
- valore desumibile dalle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita e considerandone le caratteristiche;
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato ristrutturato dell'immobile, la sua esposizione, l'affaccio diretto sull'autostrada e l'accessibilità tramite scalinate esterne

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a:

Euro /mq x 106,34 mq = Euro 196729,00 a cui applicare valori di deprezzamento

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 15/02/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pandolfini Elisabetta

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita (Aggiornamento al 15/02/2023)

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica.zip (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - vista satellitare (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pratiche edilizie (Aggiornamento al 27/01/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Via Cornice di Sant'Ambrogio, edificio 99, scala u, interno 2, piano 1

L'immobile si trova a circa 3 km dal centro di Zoagli, percorrendo una strada extraurbana, sino ad un bivio che immette in un tratto di strada privata non asfaltata (finitura in cemento) in salita, che termina in uno spiazzo condominiale della palazzina a tre piani di cui fa parte l'immobile sito al primo piano. Dallo spiazzo si deve percorrere una scalinata con gradini rivestiti con lastre di pietra a spacco sino a raggiungere il passaggio coperto (tunnel) che attraversa l'edificio e quindi un viottolo in terra battuta che conduce al cancello di ingresso dell'appartamento. Si scende una rampa di scale per giungere al terrazzo dell'appartamento, da cui tramite una porta blindata si accede all'interno. La zona è isolata e l'edificio è prospiciente l'autostrada con i suoi pannelli fonoassorbenti (alcuni verdi ciechi, altri con parti trasparenti tramite le quali si vede il transito dei veicoli). Vi è una fermata dell'autobus che va a Zoagli appena in fondo alla stradina privata. Non vi sono negozi, né servizi nelle vicinanze, ma bisogna recarsi a Zoagli. Sul piazzale condominiale ci sono posti auto pertinenziali dei tre appartamenti dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica relativa all'immobile in oggetto è la seguente: Piano Regolatore Generale Zone omogenee F2 Zona a servizi 100.0% EA Sistema agricolo dell'oliveto, edificabile per livelli con IF 0,03 mc/mq con possibilità di apporto di Indice da zone H (con indice 0,01) 100.0% Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Assetto insediativo IS MA IS MA Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento 60.4% AE AE Autostrade 39.6% Piano di Bacino Suscettività al dissesto Pg1 Pg1 Suscettività al dissesto bassa 81.9% Pg2 Pg2 Suscettività al dissesto media 18.1% Vincoli sovraordinati Bellezze d'insieme DM 21/06/1977 - INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI ZOAGLI 100.0% DM 24/04/1985 - AREA DI INTERESSE NATURALISTICO DELLA COLLINA DIS.AMBROGIO E DI BACEZZA CON OLIVI, PINETE E LECCETE NEI COMUNI DI CHIAVARIZOAGLI E RAPALLO 100.0% DM 14/04/1962 - ZONA A MONTE DELLA VIA AURELIA SINO AL CRINALE DI MONTECASTELLO DI INTERESSE PANORAMICO POICHE DALLE SUE COLLINE SI PUOGODERE DELLA VISUALE DEL GOLFO DEL TIGULLO NEL COMUNE DI ZOAGLI 100.0% Fasce di rispetto Autostrada - Fascia di rispetto 30 metri all'interno dei centri abitati 100.0% Zonizzazione acustica IV - Aree di intensa attività umana 100.0%

**Prezzo base d'asta: € 170.328,55**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 370/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.328,55**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Zoagli (GE) - Via Cornice di Sant'Ambrogio, edificio 99, scala u, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	106,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ristrutturato con pratica 1496 del 30/10/2002 per le sistemazioni interne (art.26) presentata al Comune di Zoagli. E' in buono stato di conservazione, con soggiorno angolo cottura (controsoffittato con faretti), appena si entra. Porta blindata di accesso, finestre in alluminio bianche con doppi vetri e persiane. Pareti tinteggiate, pavimento in piastrelle in soggiorno e bagno e pavimenti in marmo nelle camere da letto. Il bagno ha una vasca da bagno e ripostigli in struttura con ante in legno. Presenza di muffa nella camera grande e in bagno. E' presente un balcone con ringhiera che affaccia direttamente sull'autostrada. La parte della falda del tetto che copre metà dell'appartamento ha il cielino sotto gronda rivestito in pannelli di eternit, che il proprietario, all'atto dell'acquisto, si era impegnato a rimuovere. Ciò non è stato fatto. In esterno è stata ricavata una terrazza in piastrelle di circa 20mq, collegata tramite un gradone ad un altro spazio pavimentato in lastre di pietra a spacco. La prima terrazza e parte di quella più alta, sono coperte da struttura fissa in montanti metallici e vetro strutturale che risulta abusiva ed andrà quindi smantellata. Più avanti si trova uno spazio coperto adibito presumibilmente a locale cottura, per la presenza di forno in muratura. salendo due gradini il camminamento sempre rivestito in pietra a spacco conduce ad un ambiente adibito a cantina. Salendo le scale di accesso all'immobile, oltre il cancello di entrata si trova il passaggio vicinale, in fondo al quale si accede alla parte terminale della proprietà, ove è stata costruita una tettoia su montanti, per la quale è stata presentata pratica in sanatoria 1496/1 del 2/7/2007.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova a circa 3 km dal centro di Zoagli, percorrendo una strada extraurbana, sino ad un bivio che immette in un tratto di strada privata non asfaltata (finitura in cemento) in salita, che termina in uno spiazzo condominiale della palazzina a tre piani di cui fa parte l'immobile sito al primo piano. Dallo spiazzo si deve percorrere una scalinata con gradini rivestiti con lastre di pietra a spacco sino a raggiungere il passaggio coperto (tunnel) che attraversa l'edificio e quindi un viottolo in terra battuta che conduce al cancello di ingresso dell'appartamento. Si scende una rampa di scale per giungere al terrazzo dell'appartamento, da cui tramite una porta blindata si accede all'interno. La zona è isolata e l'edificio è prospiciente l'autostrada con i suoi pannelli fonoassorbenti (alcuni verdi ciechi, altri con parti trasparenti tramite le quali si vede il transito dei veicoli). Vi è una fermata dell'autobus che va a Zoagli appena in fondo alla stradina privata. Non vi sono negozi, né servizi nelle vicinanze, ma bisogna recarsi a Zoagli. Sul piazzale condominiale ci sono posti auto pertinenziali dei tre appartamenti dell'edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato**** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **ipoteca legale** derivante da mutuo  
Iscritto a Chiavari il 11/09/2008  
Reg. gen. 9294 - Reg. part. 1173  
Quota: 100  
Importo: € 398.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 199.000,00  
Rogante: Rivara Carlo  
Data: 27/08/2008  
N° repertorio: 167381  
N° raccolta: 21247
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Chiavari il 14/04/2017  
Reg. gen. 3372 - Reg. part. 443  
Quota: 100  
Importo: € 52.363,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Chiavari il 07/01/2022  
Reg. gen. 184 - Reg. part. 17  
Quota: 100  
Importo: € 227.524,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 28/09/2022  
Reg. gen. 10322 - Reg. part. 8314  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

