

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	37
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 142,50	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.345,75	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 98.820,90	44



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1	46



INCARICO

In data 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale magazzino posto su due piani (Foglio 4 mappale 817) ubicato all'interno di terreno di proprietà dell'esecutato contraddistinto dal mappale 1036 , quest'ultimo non oggetto di pignoramento .-
L'immobile allo stato attuale risulta completamente demolito .-

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Nell'atto di divisione ereditaria di provenienza l'esecutato risulta di stato libero .-

CONFINI

L'immobile confina nel suo complesso da tutti i lati con il mappale 1036 del foglio 4 , sotto il suolo , sopra il tetto .-

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di fabbricato demolito	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile censito in catasto come magazzino , allo stato attuale risulta completamente demolito , salvo modesta porzione di palizzata perimetrale (cfr. foto all. "H") e pertanto verrà valutato come area scoperta .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1997 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 817 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 24 Rendita € 107,84 Piano S1-T
Dal 21/06/1998 al 07/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 817 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 24 Rendita € 107,84 Piano S1-T
Dal 07/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 817 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 24 Rendita € 107,84 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 817 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 24 Superficie catastale Totale 24 mq Rendita € 107,84 Piano S1-T

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
	4	817			C2	1	mq. 24	Totale 26 mq	107,84 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattandosi di immobile demolito nella quasi totalità non si è potuto redigere la planimetria dello stato attuale dei luoghi ma solamente redigere la documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi .-

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana (cfr. all. "E") e la documentazione fotografica (cfr. foto all. "H") emerge che l'immobile non configura più l'unità immobiliare così come censita in catasto , ma è identificato allo stato attuale solamente come area di fabbricato demolito.-

Se l'immobile verrà mantenuto nelle attuali condizioni si dovrà procedere alla variazione catastale per la trasformazione in " AREA DI FABBRICATO DEMOLITO " che comporterà una onere di circa € 799,50 , comprensivo di spese tecniche e diritti catastali .-

In caso contrario di dovrà procedere alla sua ricostruzione come rappresentato nella planimetria catastale attuale (cfr. all. "E").-

PRECISAZIONI

Dalla consultazione dell'atto di divisione di provenienza in capo all'esecutato e dei relativi allegati (cfr. atto e planimetrie allegate all."A") e dalla planimetria catastale NCT (cfr. all. "B") si rileva che l'immobile di cui trattasi è ubicato totalmente all'interno del mappale 1036 del fg. 4 di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. **** Omissis **** che non è stato oggetto di pignoramento .-

Detta situazione comporta che l'immobile di cui trattasi oggetto di pignoramento risulta intercluso non riscontrandosi percorsi di accesso allo stesso che si dipartono direttamente dalla pubblica via (strada comunale di Trea di Sotto) o da altri percorsi pedonali costituiti nel medesimo atto .-

Quanto sopra per segnalare che l'acquirente dell'immobile dovrà chiedere per accedere all'immobile servitù coattiva di passo pedonale sulla porzione a minor danno del mappale 1036 del fg. 4 di proprietà del Sig. **** Omissis **** , che come sopracitato non risulta oggetto di pignoramento.-

PATTI

Dalla lettura dell'atto di provenienza non sono evidenziate particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento (oneri reali , obbligazioni propter rem , ecc.) .-



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta completamente demolito salvo modesta porzione di palizzata (cfr. foto all. "H"). -

PARTI COMUNI

L'immobile nel suo complesso non ha parti comuni con altri immobili .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure presso la Conservatoria di Genova non si rileva l'esistenza di servitù , censo , livello e usi civici gravanti sul bene pignorato .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile allo stato attuale non ha elementi costruttivi prevalenti in quanto quasi totalmente demolito , salvo porzione di palizzata perimetrale lato sud-est che sostiene in modo precario piccola porzione di copertura in tegole .-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile , nella sua precarietà attuale , è detenuto in possesso dal debitore esecutato .-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1998 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Rapallo	21/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/01/2001	2019	1362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	25/03/1999	5	883



Dal 07/07/2004 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carosi Carlo	07/07/2004	24930	6682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/07/2007	33960	20731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	21/07/2004	100009	Mod. 1V

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.

La copia dell'atto di provenienza del Notaio Carosi Carlo del 07/07/2004 - rep. 24930/6682 verrà inserito come allegato "A" .-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 21/06/2016
 Reg. gen. 18244 - Reg. part. 2977
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 70.000,00
 Percentuale interessi: 3,25 %
 Rogante: Notaio Nicolini Raffaele
 Data: 16/06/2016



N° repertorio: 2186
N° raccolta: 1147

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/04/2023

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 9082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 76.657,37 alla data del 28/07/2022 oltre spese e interessi successivi .-

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera C.C. il 27/03/2023 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona : Ambiti e territori - RQ-TP - Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale .-

Nel Piano Regolatore Generale vigente dal 2002 con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona E1 - Zona agricola - residenziale , normata dall'art. 40 .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona IS-MA - Insediamento sparso - Mantenimento

Nel Piano di Bacino l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie relativamente alla Suscettività al dissesto nella zona Pg2 - Pericolosità geomorfologica media e relativamente al Rischio idrogeologico nella zona R1 - Rischio idrogeologico moderato

L'edificio che contiene l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli :

* Parco Nazionale Portofino - delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021

- Zona 2 - Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - zona 2 (esclusa fino a marzo 2024 per D.M.) per l'intera superficie

* Vincolo paesaggistico :

- D.M. 27/07/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia per l'intera superficie

- D.M. 24/04/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli , per l'intera superficie

* Vincolo idrogeologico



- Zona I per l'intera superficie

La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Camogli , per l'immobile di cui trattasi non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non essendoci progetto relativo all'immobile la corrispondenza dovrebbe essere fatta tra la planimetria catastale depositata in atti del catasto e la planimetria dello stato attuale dei luoghi ; trattandosi però di immobile per la quasi totalità demolito e non più rappresentabile allo stato dei luoghi non è possibile verificarne la corrispondenza .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T

DESCRIZIONE

Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/1) posto al piano terra con annessa cantina posta al piano seminterrato e con corte esclusiva di proprietà ubicata sul fronte ovest , sito in località Trea , civico 1A .-

L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Nell'atto di divisione di provenienza l'esecutato risulta di stato libero .-

CONFINI



Il locale accessorio cantina confina da nord in senso orario con terrapieno , mappale 1292 del fg. 4 , corte comune a tutti i subalterni , cantina accessorio del mappale 1006/2 del fg. 4 , sotto il suolo , sopra appartamento mappale 1006/1 del fg. 4 .-

L'appartamento con annessa corte esclusiva confina da nord con terrapieno , mappale 1292 del fg. 4 , distacco , corte comune a tutti i subalterni , mappale 1036 del fg. 4 , sotto il suolo , sopra l'appartamento mappale 1006/2 del fg. 4 .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cucina	11,03 mq	15,15 mq	1	15,15 mq	3,07 m	T
Ingresso	20,57 mq	27,04 mq	1	27,04 mq	3,01 m	T
Bagno	7,39 mq	10,42 mq	1	10,42 mq	3,11 m	T
Salone	17,23 mq	21,72 mq	1	21,72 mq	3,11 m	T
Salone	21,84 mq	30,38 mq	1	30,38 mq	3,11 m	T
Cantina	32,39 mq	44,28 mq	0,20	8,86 mq	3,03 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				113,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1997 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 653,32 Piano S1-T
Dal 21/06/1998 al 07/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 653,32 Piano S1-T
Dal 07/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 653,32 Piano S1-T



Dal 09/11/2015 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5,5 Superficie catastale Totale 122 mq. -Tot. escl. aree scop. 119 mq Rendita € 653,32 Piano S1-T
------------------------------	-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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
	4	1006	1		A3	2	vani 5,5	Totale mq. 122 ; Totale escl. aree scoperte 119 mq	653,32 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana in atti (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi derivante dagli interventi edilizi non portati a termine (cfr. all. "G") si riscontrano le seguenti difformità :

- demolizione di tramezze interne
 - apertura di vano porta in tramezza esistente con conseguente chiusura di apertura adiacente
- Per le difformità riscontrate occorre predisporre pratica Docfa di variazione per aggiornamento planimetrico .-

Le spese necessarie per la pratica Docfa di variazione all'attualità sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 384,30
 - Diritti catastali . € 50,00
- TOTALE SPESE : € 434,30

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare deve essere oggetto di completa ristrutturazione in quanto allo stato attuale non è agibile .-



PATTI

Dalla consultazione dell'atto di divisione di provenienza non si rilevano particolari patti salvo le servitù descritte al paragrafo relativo .-

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione , privo di ogni tipo di impianto , mancanza di parti di serramenti sia interni che esterni e di quant'altro necessario per rendere l'immobile usufruibile a fini abitativi , se non previa intervento di ristrutturazione totale .-

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile oggetto del pignoramento con altra unità immobiliare del fabbricato oltre quanto specificato all'art. 1117 del codice civile anche la corte comune a tutti i subalterni dell'edificio (cfr. all. "E" - planimetria catastale urbana ed elaborato planimetrico) .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione dell'atto di provenienza e dei relativi allegati (cfr. copia atto e planimetrie allegate all. "A") si rileva all'articolo QUINTO che gli immobili oggetto della divisione vengono assegnati con tutti i passi , gli accessi e passaggi esistenti attualmente sin qui usati e praticati , fra i quali in particolare si confermano 'ad abundantiam' e soltanto per chiarezza , senza che ciò comporti la costituzione " ex novo" di diritti reali ,tra gli altri , quanto segue:

1) Servitù attiva di passo carraio (larghezza mt. 2,50) e pedonale sul mappale 144 a carico di **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** esecutato per accedere al lotto di sua proprietà oggetto di pignoramento.-

2) Servitù passiva di passo pedonale a carico di **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** sull'area cortilizia comune a tutti i subalterni del fabbricato (pertanto anche quello oggetto del pignoramento di cui trattasi) e sull'area cortilizia di proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di pignoramento di cui trattasi , per accesso al mappale 156 del fg. 4 ; detta servitù potrà essere traslata all'estremo EST dell'area cortilizia , in fregio alla stessa sul sedime del mappale 1036(vedere soluzione 2 dell'allegato all'atto di provenienza) con oneri a carico di **** Omissis **** ; dalla consultazione della planimetria catastale si rileva che erroneamente è stato indicato l'estremo EST dell'area cortilizia anziché correttamente sarebbe l'estremo OVEST dell'area cortilizia.-

Si precisa inoltre che oltre alle servitù di passo , i tracciati succitati e descritti in elaborato sono gravati da servitù per la posa di linee od impianti interrati non occupanti più del 50% del loro sedime e comunque le opere necessarie non devono pregiudicare l'utilizzo e modificare lo stato originario del fondo servente . Qualora il proprietario del fondo servente decida di recintare lo stesso dovrà garantire la larghezza minima , per ragioni legate alla conduzione del fondo di mt. 1,50 . Se verranno opposti cancelli lungo il tracciato , dovrà essere consegnata al momento dell'apposizione la relativa chiave per garantire il transito agli aventi diritto .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito di sopralluogo le caratteristiche costruttive prevalenti risultano le seguenti :

- Esposizione : sud , sud-est



- Altezza interna utile : ml. 3,11 per i locali a destinazione di camera e bagno , ml. 3,01 per il locale a destinazione ingresso - soggiorno e ml. 3,07 per il locale a destinazione cucina
- Strutture verticali : muratura in pietrame in sufficiente stato di manutenzione
- Solai : soffitto in legno con soprastante tavolato in legno al rustico , in sufficiente stato di manutenzione
- Copertura fabbricato : manto di lastre di ardesia con soprastante telo bitumato , in scadente condizione di manutenzione
- Pareti esterne ed interne : rivestimento al rustico ed in parte senza rivestimento , in scadente stato di manutenzione
- Pavimentazione interna : tavolato di legno in scadente condizione di manutenzione
- Infissi esterni : finestre in legno e vetri , in fase di installazione ed in parte mancanti ; quelle in fase di installazione sono in normali condizioni di manutenzione ;
- Infissi interni : mancanti
- Portone ingresso : tavolato di legno in scadenti condizioni di manutenzione
- Impianti : l'unità immobiliare è priva di tutti gli impianti; l'impianto elettrico è in fase di realizzazione ma si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e realizzazione .-
- Cantina : pareti in muratura al rustico senza intonaco ,soffitto in travetti e laterizi , priva di serramenti esterni , pavimentazione in terra battuta , il tutto in scadenti condizioni di manutenzione

Si precisa che l'unità immobiliare è in stato di inagibilità e i modesti lavori che sono stati in parte iniziati sono assolutamente incompleti e dovranno essere oggetto di radicale intervento .-

L'immobile dovrà essere oggetto di completa ristrutturazione ; la destinazione dei locali indicata nella planimetria dello stato dei luoghi , in attesa di definitiva ristrutturazione , è quella desunta dalla planimetria catastale urbana attualmente in atti ; gli attuali locali destinati a bagno e cucina sono allo stato attuale privi di ogni apparecchiatura e impianti .-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nel possesso dall'esecutato , ancorché assolutamente non utilizzabile e inabitabile a causa delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa mancando ogni tipo di impianto , servizi e quant'altro necessario per l'utilizzo dell'immobile ai fini abitativi .-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1998 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/01/2001	2019	1362
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	25/03/1999	5	883
Dal 07/07/2004 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carosi Carlo	07/07/2004	24930	6682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/07/2004	33960	20731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	21/07/2004	100009	1V

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.

La copia dell'atto di provenienza del Notaio Carosi Carlo del 07/07/2004. rep. 24930/6682 verrà inserito come allegato "A".-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 21/06/2016
Reg. gen. 18244 - Reg. part. 2977
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Nicolini Raffaele
Data: 16/06/2016
N° repertorio: 2186
N° raccolta: 1147



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/04/2023

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 9082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 76.657,37 alla data del 28/07/2022 oltre spese e interessi successivi .-

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per bollo ed € 35,00 per taxa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera C.C. il 27/03/2023 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona : Ambiti e territori - RQ-TP - Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale .-

Nel Piano Regolatore Generale vigente dal 2002 con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona E1 - Zona agricola - residenziale , normata dall'art. 40 .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona IS-MA - Insediamento sparso - Mantenimento

Nel Piano di Bacino l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie relativamente alla Suscettività al dissesto nella zona Pg2 - Pericolosità geomorfologica media e relativamente al Rischio idrogeologico nella zona R1 - Rischio idrogeologico moderato

L'edificio che contiene l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli :

* Parco Nazionale Portofino - delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021

- Zona 2 - Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - zona 2 (esclusa fino a marzo 2024 per D.M.) per l'intera superficie

* Vincolo paesaggistico :

- D.M. 27/07/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia per il 70,8 % della superficie

- D.M. 24/04/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli , per l'intera superficie

* Vincolo idrogeologico

- Zona I per l'intera superficie

La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare di cui trattasi costituisce porzione di fabbricato realizzato in epoca remota ed esistente già all'epoca dell'impianto e conservazione del Catasto risalente alla data del 01/01/1941.-

Dalla visura di accesso agli atti del Comune di Camogli non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione originaria del fabbricato .-

L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi è stato oggetto di pratica edilizia " per restauro e risanamento conservativo di immobile con ampliamento volumetrico , parziale cambio d'uso e fusione per la creazione di un agriturismo ai piani terra e primo in Via Trea 1 " , con istanza del 22/07/2008 prot. 16899 e conseguente rilascio di Permesso di Costruire n. 47 del 19/05/2009 a nome dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** eseguito (cfr. all. "M") -

Con istanza del 26/05/2021 - protocollata al n. 0013928 del 21/07/2021 dal Comune di Camogli veniva chiesto dai titolari del predetto permesso di costruire l'annullamento del Permesso di Costruire n. 47/09 in quanto mai effettivamente iniziati i lavori autorizzati (cfr. all. "M") .-

Conseguentemente l'immobile , ancorché oggetto di inizio di alcuni lavori interni non portati a termine , tra i quali parziali demolizioni di pareti interne , si trova nello stato originario della sua conformazione strutturale originaria .-

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.

Per la verifica della rispondenza dello stato dei luoghi alla situazione originaria di fabbricato rurale , non essendovi progetto edilizio relativo alla sua realizzazione , occorre riferirsi all'unica planimetria catastale depositata in atti in data 11/12/1997 , data di costituzione dell'unità immobiliare urbana .-

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana in atti (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi derivante dagli interventi edilizi non portati a termine (cfr. all. "G") si riscontrano le seguenti difformità :

- demolizione di alcune tramezze interne
- apertura di vano porta in tramezza esistente con conseguente chiusura di apertura adiacente

Le difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria come segue :

- Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/2008 e s.m.i.

Si precisa che all'attualità la situazione planimetrica potrebbe non essere possibile sanare se non si provvede precedentemente ,al deposito della comunicazione , alla creazione di vano antibagno verso i locali di abitazione .-

Le spese necessarie possono quantificarsi come segue :



- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 1.281,00
 - Diritti di segreteria : € 80,00
 - Sanzione amministrativa : € 172,15
- TOTALI SPESE : € 1.533,15

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1

DESCRIZIONE

Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/2) posto al piano primo con annessa cantina posta al piano seminterrato e annessa corte esclusiva posto sul fronte nord-ovest, sito in località Trea , civico 1B .-

L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Nell'atto di divisione di provenienza l'esecutato risulta di stato libero .-

CONFINI



Il locale accessorio cantina confina da nord in senso orario con terrapieno , cantina accessorio del mappale 1006/1 , corte comune a tutti i subalterni , terrapieno , sotto il suolo , sopra appartamento foglio 4 mappale 1006/1.-
L'appartamento con annessa corte esclusiva confina da nord in senso orario con mappale 1036 del fg. 4 , mappale 1292 del fg. 4 , distacco , sotto appartamento mappale 1006/1 del fg. 4 , sopra il tetto .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ingresso	2,74 mq	4,13 mq	1	4,13 mq	2,85 m	1
Cucina	17,22 mq	22,66 mq	1	22,66 mq	2,85 m	1
Camera	16,66 mq	21,75 mq	1	21,75 mq	3,01 m	1
Soggiorno	18,07 mq	21,73 mq	1	21,73 mq	2,85 m	1
Bagno	5,53 mq	7,40 mq	1	7,40 mq	2,88 m	1
Camera	10,89 mq	14,95 mq	1	14,95 mq	2,80 m	1
Camera	11,79 mq	15,62 mq	1	15,62 mq	2,97 m	1
Cantina	27,23 mq	36,68 mq	0,20	7,34 mq	3,03 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				115,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,58 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1997 al 21/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 712,71 Piano S1-1
Dal 21/06/1998 al 07/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 712,71 Piano S1-1
Dal 07/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 712,71 Piano S1-1



Dal 09/11/2015 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 6 Superficie catastale Totale mq. 119 ; Sup. tot. escluse aree scoperte 1 mq Rendita € 712,71 Piano S1-1
------------------------------	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	4	1006	2		A3	2	vani 6	Totale mq. 119 ; Totale escl. aree scoperte 113 mq	712,71 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana in atti (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") non si rilevano difformità sostanziali .-

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare deve essere oggetto di completa ristrutturazione per essere resa abitabile .-

PATTI

Dalla consultazione dell'atto di divisione di provenienza non si rilevano particolari patti salvo le servitù descritte al paragrafo relativo .-



STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione , privo di ogni tipo di impianto , mancanza di parti di serramenti sia interni che esterni e di quant'altro necessario per rendere l'immobile usufruibile a fini abitativi , se non previa intervento di ristrutturazione totale .-

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile oggetto del pignoramento con altra unità immobiliare del fabbricato oltre quanto specificato all'art. 1117 del codice civile anche la corte comune a tutti i subalterni dell'edificio (cfr. all. "E" - planimetria catastale urbana ed elaborato planimetrico) .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione dell'atto di provenienza e dei relativi allegati (cfr. copia atto e planimetrie allegate all. "A") si rileva all'articolo QUINTO che gli immobili oggetto della divisione vengono assegnati con tutti i passi , gli accessi e passaggi esistenti attualmente sin qui usati e praticati , fra i quali in particolare si confermano 'ad abundantiam' e soltanto per chiarezza , senza che ciò comporti la costituzione " ex novo" di diritti reali ,tra gli altri , quanto segue:

1) Servitù attiva di passo carraio (larghezza mt. 2,50) e pedonale sul mappale 144 a carico di **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** esecutato per accedere al lotto di sua proprietà oggetto di pignoramento.-

2) Servitù passiva di passo pedonale a carico di **** Omissis **** e a favore di **** Omissis **** sull'area cortilizia comune a tutti i subalterni del fabbricato (pertanto anche quello oggetto del pignoramento di cui trattasi) e sull'area cortilizia di proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di pignoramento di cui trattasi , per accesso al mappale 156 del fg. 4 ; detta servitù potrà essere traslata all'estremo EST dell'area cortilizia , in fregio alla stessa sul sedime del mappale 1036(vedere soluzione 2 dell'allegato all'atto di provenienza) con oneri a carico di **** Omissis **** ; dalla consultazione della planimetria catastale si rileva che erroneamente è stato indicato l'estremo EST dell'area cortilizia anziché correttamente sarebbe l'estremo OVEST dell'area cortilizia.-

Si precisa inoltre che oltre alle servitù di passo , i tracciati succitati e descritti in elaborato sono gravati da servitù per la posa di linee od impianti interrati non occupanti più del 50% del loro sedime e comunque le opere necessarie non devono pregiudicare l'utilizzo e modificare lo stato originario del fondo servente . Qualora il proprietario del fondo servente decida di recintare lo stesso dovrà garantire la larghezza minima , per ragioni legate alla conduzione del fondo di mt. 1,50 . Se verranno opposti cancelli lungo il tracciato , dovrà essere consegnata al momento dell'apposizione la relativa chiave per garantire il transito agli aventi diritto .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito di sopralluogo le caratteristiche costruttive prevalenti risultano le seguenti :

- Esposizione : sud , sud-est
- Altezza interna utile : variabile da ml. 2,80 a ml. 3,01
- Strutture verticali : muratura in pietrame in sufficiente stato di manutenzione
- Solai : soffitto in legno , intonacato al rustico , in scadente stato di manutenzione
- Copertura fabbricato : manto di lastre di ardesia con soprastante telo bitumato , in scadente condizione di manutenzione
- Pareti esterne : rivestimento al rustico ed in parte senza rivestimento , in scadente stato di manutenzione
- Pareti interne : alcune intonacate al rustico di vecchia realizzazione in scadenti condizioni di manutenzione ed



in parte intonacate in epoca recente da ultimare , queste in sufficienti condizioni di manutenzione

- Pavimentazione interna : piastrelle di ceramica di varie dimensioni in scadente stato di manutenzione
- Infissi esterni : per la maggior parte in legno e vetri semplici risalenti a vecchia installazione , in scadenti condizioni di manutenzione , ed in parte in PVC/legno e vetri di recente installazione ancora da ultimare ;
- Infissi interni : per la maggior parte mancanti e quelli esistenti in tavolato di legno in scadente condizione di manutenzione
- Rivestimenti interni :il locale bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica 15x15 per una altezza di ml. 1,80 ; il locale cucina ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica 15x15 per una altezza variabile di ml. 1,38/1,66 , il tutto in scadenti condizioni di manutenzione
- Apparecchiature sanitarie : il locale bagno è dotato di vasca , bidet. lavabo ,e WC privo di cassetta di cacciata, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e inutilizzabili
- Impianti : l'unità immobiliare è priva di tutti gli impianti; l'impianto elettrico è esistente ma dovrà essere oggetto di completo rifacimento
- Portone di ingresso : in tavolato di legno in scadenti condizioni di manutenzione
- Cantina : il locale versa in pessime condizioni di manutenzione , con muratura in pietrame , pavimentazione in terra battuta , senza impianti di alcun tipo .-

Si precisa che l'unità immobiliare è in stato di inagibilità e i modesti lavori che sono stati in parte iniziati sono assolutamente incompleti e dovranno essere oggetto di radicale intervento .-

L'immobile dovrà essere oggetto di completa ristrutturazione ; la destinazione dei locali indicata nella planimetria dello stato dei luoghi , in attesa di definitiva ristrutturazione , è quella rilevabile dallo stato attuale dei locali medesimi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nel possesso dall'esecutato , ancorché assolutamente non utilizzabile a inabitabile a causa delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa mancando ogni tipo di impianto , servizi e quant'altro necessario per l'utilizzo dell'immobile ai fini abitativi .-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1998 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/01/2001	2019	1362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Rapallo	25/03/1999	5	883
Dal 07/07/2004 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carosi Carlo	07/07/2004	24930	6682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/07/2004	33960	20731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	21/07/2004	100009	1V

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.

La copia dell'atto di provenienza del Notaio Carosi Carlo del 07/07/2004 - rep. 24930/6682 verrà inserito come allegato "A".-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 21/06/2016
Reg. gen. 18244 - Reg. part. 2977
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Nicolini Raffaele



Data: 16/06/2016
N° repertorio: 2186
N° raccolta: 1147

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/04/2023

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 9082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 76.657,37 alla data del 28/07/2022 oltre spese e interessi successivi .-

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera C.C. il 27/03/2023 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona : Ambiti e territori - RQ-TP - Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale .-

Nel Piano Regolatore Generale vigente dal 2002 con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona E1 - Zona agricola - residenziale , normata dall'art. 40 .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona IS-MA - Insediamento sparso - Mantenimento

Nel Piano di Bacino l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie relativamente alla Suscettività al dissesto nella zona Pg2 - Pericolosità geomorfologica media e relativamente al Rischio idrogeologico nella zona R1 - Rischio idrogeologico moderato

L'edificio che contiene l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli :

* Parco Nazionale Portofino - delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021

- Zona 2 - Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - zona 2 (esclusa fino a marzo 2024 per D.M.) per l'intera superficie

* Vincolo paesaggistico :

- D.M. 27/07/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia per il 70,8 % della superficie

- D.M. 24/04/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli , per l'intera superficie



* Vincolo idrogeologico

- Zona I per l'intera superficie

La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare di cui trattasi costituisce porzione di fabbricato realizzato in epoca remota ed esistente già all'epoca dell'impianto e conservazione del Catasto risalente alla data del 01/01/1941.-

Dalla visura di accesso agli atti del Comune di Camogli non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione originaria del fabbricato .-

L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi è stato oggetto di pratica edilizia " per restauro e risanamento conservativo di immobile con ampliamento volumetrico , parziale cambio d'uso e fusione per la creazione di un agriturismo ai piani terra e primo in Via Trea 1 " , con istanza del 22/07/2008 prot. 16899 e conseguente rilascio di Permesso di Costruire n. 47 del 19/05/2009 a nome dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** esecutato (cfr. all. "M") -

Con istanza del 26/05/2021 - protocollata al n. 0013928 del 21/07/2021 dal Comune di Camogli veniva chiesto dai titolari del predetto permesso di costruire l'annullamento del Permesso di Costruire n. 47/09 in quanto mai effettivamente iniziati i lavori autorizzati (cfr. all. "M") .-

Conseguentemente l'immobile , ancorché oggetto di inizio di alcuni lavori interni non portati a termine , si trova nello stato originario della sua conformazione strutturale originaria .-

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.

Per la verifica della rispondenza dello stato dei luoghi alla situazione originaria di fabbricato rurale , non essendovi progetto edilizio relativo alla sua realizzazione , occorre riferirsi all'unica planimetria catastale depositata in atti in data 11/12/1997 , data di costituzione dell'unità immobiliare urbana .-

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana in atti (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi derivante dagli interventi edilizi non portati a termine (cfr. all. "G") non si riscontrano difformità sostanziali.-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere



questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto predisporre n. 3 lotti trattandosi il magazzino esterno al fabbricato ed i due appartamenti alienabili singolarmente .-

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T

Trattasi di locale magazzino posto su due piani (Foglio 4 mappale 817) ubicato all'interno di terreno di proprietà dell'esecutato contraddistinto dal mappale 1036 , quest'ultimo non oggetto di pignoramento .- L'immobile allo stato attuale risulta completamente demolito .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 817, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 150,00

Trattandosi di immobile per la quasi totalità demolito , la valutazione verrà fatta relativamente all'area occupata dal sedime del preesistente fabbricato .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per l'immobile quale area di fabbricato demolito oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 10,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T	15,00 mq	10,00 €/mq	€ 150,00	100,00%	€ 150,00
Valore di stima:					€ 150,00

Valore di stima: € 150,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 142,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T
 Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/1) posto al piano terra con annessa cantina posta al piano seminterrato e con corte esclusiva di proprietà ubicata sul fronte ovest , sito in località Trea , civico 1A .- L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 90.856,00
 Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-
 Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :
 a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
 b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-
 Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale ,nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.
 Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :
 - epoca di costruzione ;
 - dimensione e tipologia della struttura ;
 - caratteristiche tecnico-costruttive ;
 - stato di conservazione e manutenzione ;
 - livello estetico e qualità architettonica ;
 - livello di piano , esposizione e luminosità ;
 - razionalità distributiva degli spazi interni ;
 - servizi ed impianti tecnologici ;
 - pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
 - situazione ipotecaria ;
 - destinazione d'uso e capacità di reddito ;
 - ecc. ;
 Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-
 I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad



uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova .-

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI 1° semestre 2023 (ultimo disponibile)

Per la zona Periferica/COLLINA BANA in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo economico " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1850 €/mq - MASSIMO 2750 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq 104,71 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1850 - Valore OMI max €/mq. 2950 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 70 fino a mq. 120) : 0,5 ; K2 (livello di piano - piano terra) = 0,2 , si avrà :

Valore di $K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$

Valore normale unitario : $1850 + (2750-1850) \times 0,275 = \text{€/mq. } 2.097,50$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile in condizioni NORMALI ; si rileva che l'immobile non si trova in condizioni normali ma completamente da ristrutturare .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona COLLINARE BANA le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI 2° FASCIA sono corrispondenti ad €/mq 1740 per valore minimo , €/mq. 2175 per valore medio ed €/mq. 2611 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione LIBERA : 0% ; piano TERRA SENZA GIARDINO : -20% ; stato di conservazione - DA RISTRUTTURAZIONE : -10% ; Luminosità - LUMINOSO : +5% ; Esposizione e vista - ESTERNA : +5% ; Edificio SCADENTE OLTRE 40 ANNI : -15% ; Riscaldamento - ASSENTE: -5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -40% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1044,00 per valore minimo , €/mq. 1305,00 per valore medio ed €/mq. 1567,00 P.A. per valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 82.318,32 (€ 653,32 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 75.458,46(€ 653,32 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , NECESSITANTE DELLA COMPLETA RISTRUTTURAZIONE , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per l'immobile oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 800,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di proprietà sull'area su cui



sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T	113,57 mq	800,00 €/mq	€ 90.856,00	100,00%	€ 90.856,00
Valore di stima:					€ 90.856,00

Valore di stima: € 90.856,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1533,15	€
Altro- Oneri regolarizzazione catastale	434,30	€

Valore finale di stima: € 84.345,75

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1
 Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/2) posto al piano primo con annessa cantina posta al piano seminterrato e annessa corte esclusiva posto sul fronte nord-ovest, sito in località Trea , civico 1B .- L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 104.022,00
 Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi



estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale ,nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova .-

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI 1° semestre 2023 (ultimo disponibile)

Per la zona Periferica/COLLINA BANA in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo economico " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1850 €/mq - MASSIMO 2750 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiosi in mq 108,24 , con la seguente formula : Valore



normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1850 - Valore OMI max €/mq. 2950 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 70 fino a mq. 120) : 0,5 ; K2 (livello di piano - piano primo) = 0,5 , si avrà :

Valore di K = $(0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

Valore normale unitario : $1850 + (2750 - 1850) \times 0,425 = \text{€/mq. } 2.232,50$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile in condizioni NORMALI ; si rileva che l'immobile non si trova in condizioni normali ma completamente da ristrutturare .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona COLLINARE BANA le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI 2° FASCIA sono corrispondenti ad €/mq 1740 per valore minimo , €/mq. 2175 per valore medio ed €/mq. 2611 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione LIBERA : 0% ; piano primo : -10% ; stato di conservazione - DA RISTRUTTURARE : -10% ; Luminosità - LUMINOSO : +5% ; Esposizione e vista - ESTERNA : +5% ; Edificio SCADENTE OLTRE 40 ANNI : -15% ; Riscaldamento - ASSENTE: -5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -30% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1044,00 per valore minimo , €/mq. 1523,50 P.a: per valore medio ed €/mq. 1828,00 P.A. per valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 89.801,46 (€ 712,71 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 82.318,01(€ 712,71 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , NECESSITANTE DELLA COMPLETA RISTRUTTURAZIONE , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per l'immobile oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 900,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1	115,58 mq	900,00 €/mq	€ 104.022,00	100,00%	€ 104.022,00
Valore di stima:					€ 104.022,00

Valore di stima: € 104.022,00



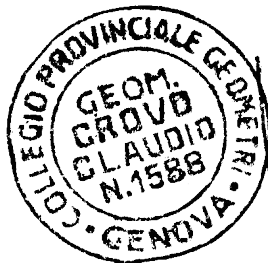
Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 98.820,90

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.

Cicagna, li 15/01/2024



[Handwritten signature]

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crovo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia atto Not. Carosi Carlo del 07/07/2004 Rep. 24930/6682 (all."A") (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale (all "C") (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (all. "D") (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PlanimetrieUIU - NCEU (all. "E") (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria di Genova (all. "F") (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "H") (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (all. "I") (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (all. "L") (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica - APE (all. "N") (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (all. "O") (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (all. "P") (Aggiornamento al 17/11/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T
Trattasi di locale magazzino posto su due piani (Foglio 4 mappale 817) ubicato all'interno di terreno di proprietà dell'esecutato contraddistinto dal mappale 1036 , quest'ultimo non oggetto di pignoramento .- L'immobile allo stato attuale risulta completamente demolito .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 817, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera C.C. il 27/03/2023 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona : Ambiti e territori - RQ-TP - Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale .- Nel Piano Regolatore Generale vigente dal 2002 con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona E1 - Zona agricola - residenziale , normata dall'art. 40 .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona IS-MA - Insediamento sparso - Mantenimento Nel Piano di Bacino l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie relativamente alla Suscettività al dissesto nella zona Pg2 - Pericolosità geomorfologica media e relativamente al Rischio idrogeologico nella zona R1 - Rischio idrogeologico moderato L'edificio che contiene l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli : * Parco Nazionale Portofino - delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - Zona 2 - Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - zona 2 (esclusa fino a marzo 2024 per D.M.) per l'intera superficie * Vincolo paesaggistico : - D.M. 27/07/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia per l'intera superficie - D.M. 24/04/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli , per l'intera superficie * Vincolo idrogeologico - Zona I per l'intera superficie La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

Prezzo base d'asta: € 142,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T
Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/1) posto al piano terra con annessa cantina posta al piano seminterrato e con corte esclusiva di proprietà ubicata sul fronte ovest , sito in località Trea , civico 1A .- L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera C.C. il 27/03/2023 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona : Ambiti e territori - RQ-TP - Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale .- Nel Piano Regolatore Generale vigente dal 2002 con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona E1 - Zona agricola - residenziale , normata dall'art. 40 .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona IS-MA - Insediamento sparso - Mantenimento Nel Piano di Bacino l'edificio che contiene



l'immobile ricade per l'intera superficie relativamente alla Suscettività al dissesto nella zona Pg2 - Pericolosità geomorfologica media e relativamente al Rischio idrogeologico nella zona R1 - Rischio idrogeologico moderato L'edificio che contiene l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli : * Parco Nazionale Portofino - delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - Zona 2 - Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - zona 2 (esclusa fino a marzo 2024 per D.M.) per l'intera superficie * Vincolo paesaggistico : - D.M. 27/07/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia per il 70,8 % della superficie - D.M. 24/04/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli , per l'intera superficie * Vincolo idrogeologico - Zona I per l'intera superficie La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

Prezzo base d'asta: € 84.345,75

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1
Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/2) posto al piano primo con annessa cantina posta al piano seminterrato e annessa corte esclusiva posto sul fronte nord-ovest, sito in località Trea , civico 1B .- L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera C.C. il 27/03/2023 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona : Ambiti e territori - RQ-TP - Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale .- Nel Piano Regolatore Generale vigente dal 2002 con D.P.G.R. n. 153 del 07/10/2002 l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona E1 - Zona agricola - residenziale , normata dall'art. 40 .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie nella zona IS-MA - Insediamento sparso - Mantenimento Nel Piano di Bacino l'edificio che contiene l'immobile ricade per l'intera superficie relativamente alla Suscettività al dissesto nella zona Pg2 - Pericolosità geomorfologica media e relativamente al Rischio idrogeologico nella zona R1 - Rischio idrogeologico moderato L'edificio che contiene l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli : * Parco Nazionale Portofino - delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - Zona 2 - Parco Nazionale Portofino- delimitazione provvisoria decreto n. 332/2021 - zona 2 (esclusa fino a marzo 2024 per D.M.) per l'intera superficie * Vincolo paesaggistico : - D.M. 27/07/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia per il 70,8 % della superficie - D.M. 24/04/1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli , per l'intera superficie * Vincolo idrogeologico - Zona I per l'intera superficie La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

Prezzo base d'asta: € 98.820,90



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142,50

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Camogli (GE) - Via Trea , piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 817, Categoria C2	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta completamente demolito salvo modesta porzione di palizzata (cfr. foto all. "H") .-		
Descrizione:	Trattasi di locale magazzino posto su due piani (Foglio 4 mappale 817) ubicato all'interno di terreno di proprietà dell'esecutato contraddistinto dal mappale 1036 , quest'ultimo non oggetto di pignoramento .- L'immobile allo stato attuale risulta completamente demolito .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile , nella sua precarietà attuale , è detenuto in possesso dal debitore esecutato .-		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.345,75

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Camogli (GE) - Via Trea 1, interno A, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1006, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	113,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione , privo di ogni tipo di impianto , mancanza di parti di serramenti sia interni che esterni e di quant'altro necessario per rendere l'immobile usufruibile a fini abitativi , se non previa intervento di ristrutturazione totale .-		
Descrizione:	Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/1) posto al piano terra con annessa cantina posta al piano seminterrato e con corte esclusiva di proprietà ubicata sul fronte ovest , sito in località Trea , civico 1A .- L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile è nel possesso dall'esecutato , ancorché assolutamente non utilizzabile a inabitabile a causa delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa mancando ogni tipo di impianto , servizi e quant'altro necessario per l'utilizzo dell'immobile ai fini abitativi .-
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.820,90

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Camogli (GE) - Via Trea 1, interno B, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1006, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	115,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione , privo di ogni tipo di impianto , mancanza di parti di serramenti sia interni che esterni e di quant'altro necessario per rendere l'immobile usufruibile a fini abitativi , se non previa intervento di ristrutturazione totale .-		
Descrizione:	Appartamento facente di edificio bifamiliare (Foglio 4 mappale 1006/2) posto al piano primo con annessa cantina posta al piano seminterrato e annessa corte esclusiva posto sul fronte nord-ovest, sito in località Trea , civico 1B .- L'immobile trovasi ubicato lontano dal centro abitato , in zona periferica , distante dal casello autostradale circa km. 4,300 , accessibile percorrendo la strada rotabile provinciale SP31 fino al bivio per Via Passalacqua , percorrendo km. 1,700 su via Passalacqua , da questa ml. 230 circa su strada rotabile ed ulteriori ml. 210 circa su strada di accesso in salita a fondo cementato e/o bitumato fino a raggiungere il cancello e da questo ulteriori ml. 90 circa per raggiungere l'immobile su strada sterrata .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nel possesso dall'esecutato , ancorché assolutamente non utilizzabile a inabitabile a causa delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa mancando ogni tipo di impianto , servizi e quant'altro necessario per l'utilizzo dell'immobile ai fini abitativi .-		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA TREA , PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 21/06/2016

Reg. gen. 18244 - Reg. part. 2977

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio Nicolini Raffaele

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 2186

N° raccolta: 1147

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/04/2023

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 9082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 76.657,37 alla data del 28/07/2022 oltre spese e interessi successivi .-

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA TREA 1, INTERNO A, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 21/06/2016

Reg. gen. 18244 - Reg. part. 2977

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00



Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Nicolini Raffaele
Data: 16/06/2016
N° repertorio: 2186
N° raccolta: 1147

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/04/2023

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 9082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 76.657,37 alla data del 28/07/2022 oltre spese e interessi successivi .-

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA TREA 1, INTERNO B, PIANO S1-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 21/06/2016

Reg. gen. 18244 - Reg. part. 2977

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio Nicolini Raffaele

Data: 16/06/2016

N° repertorio: 2186

N° raccolta: 1147

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/04/2023

Reg. gen. 11475 - Reg. part. 9082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: Il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 76.657,37 alla data del 28/07/2022 oltre spese e interessi successivi .-

