Enrico POZZOLINI - architetto - via Luccoli 14/9 - 16123 GENOVA - tel. e fax 0102474498

R.E. 567/12

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Daniela CANEPA**

Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 567/2012 promossa da

contro

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI USCIO (GE)

– LOTTO 1 : appartamento posto in comune di Uscio (GE) segnato con il numero civico 7 di via COLLE CAPRILE,
A Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 266 Subalterno 3 ..... PAG. 2
- ALLEGATI LOTTO 1 ..... PAG. 9

– LOTTO 2 : piccolo edificio di due piani a destinazione abitativa, inagibile segnato con il numero civico 19 di via COLLE CAPRILE.
A Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 892 Subalterno 1 ..... PAG.10
- ALLEGATI LOTTO 2 ..... PAG. 9

– LOTTO 3 : in Uscio edificio di due piani in via Giovanni GARAVENTA:
- Civico 1 - piano sottostrada ad uso autorimessa, deposito e cortile
- Civico 3 - piano terra a ad uso magazzino ..... PAG. 20
- ALLEGATI LOTTO 3 ..... PAG. 32

– LOTTO 4 : TERRENO AGRICOLO (A) Prato e Castagneto da frutto
A Catasto Terreni Foglio 7 Particelle 191 - 192 - 193 ..... PAG. 33
- ALLEGATI LOTTO 4 ..... PAG. 38

– LOTTO 5 : TERRENO AGRICOLO Bosco ceduo, Pascolo e Prato
A Catasto Terreni Foglio 3 Particelle 266 - 267 - 268 - 269 ... PAG. 39
- ALLEGATI LOTTO 5 ..... PAG. 47

– LOTTO 6 : FABBRICATO RURALE A Catasto Terreni Foglio 4 Particella 266 di centiare 310 ..... PAG. 48
- ALLEGATI LOTTO 6 ..... PAG. 50

- OPERAZIONI PERITALI ..... PAG. 51

Albo degli architetti della provincia di Genova n.594 – C. F. PZZ NRC 48MO1 D969E - P.IVA 01180880104 – enrico.pozzolini@gmail.com

R.E. 567/12

LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Daniela CANEPA**

Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 567/2012 promossa da

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI USCIO (GE)

– LOTTO 1 : appartamento posto in comune di Uscio (GE) segnato con il numero civico 7 di via COLLE CAPRILE,
A Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 266 Subalterno 3

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Intera proprietà dell'appartamento, facente parte di caseggiato sito nel Comune di Uscio, posto al **piano primo sottostrada e segnato con il civico N° 7** di **via Colle Caprile**, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, tre camere, ripostiglio con finestra, disimpegno, terrazzino d'ingresso e poggiolo.

1.1 – Dati Metrici e Superficie Lorda Commerciale del Lotto

- *Appartamento*
  - Superficie utile netta: = **mq. 64,80.**
  - Poggiolo mq. 17
  - Terrazzino d'ingresso mq. 3.55
  - **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO:** comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali, 50% dei muri a confine e 33% della superficie del poggiolo e del terrazzino = mq. 90,80 + (17 x 0,33) + (3,55 x 0,33) **= mq. 98 (arr.);**

1.2 – Dati Catastali

L'appartamento risulta così censito al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Uscio (L507):**

Dati Identificativi: Foglio: **4**; Particella **266**; Subalterno **3**;

Dati di Classamento: Categoria **A/5**; Classe **1**; consistenza: **vani 4,5**;

Rendita: **€ 199,87**; Indirizzo: **VIA ALLA STAZIONE N. 8 , piano T.** (indirizzo inesistente a Uscio, si tratta verosimilmente di errore dell'ufficio)

Intestato:

1. [redacted] nato a [redacted]; C.F. [redacted]

   Proprietà per 100/100.

Planimetria - la planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati NON rappresenta fedelmente lo stato attuale dell' immobile (V. Punto 7: regolarità edilizia.

1.3 - Confini

I confini dell' immobile sono i seguenti :

a nord: tramite muri perimetrali con la strada vicinale Colle Caprile;

a est: tramite muri perimetrali con la strada vicinale Colle Caprile;

a sud: tramite muri perimetrali con la corte annessa all'unità immobiliare urbana Foglio 4 particella 959;

a ovest: con terrazzo di altra unità immobiliare.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili.

L'appartamento è situato, nel **Comune** di **Uscio**, nella **frazione** di **Colle Caprile** in prossimità ed immediatamente a valle del punto in cui, dalla Strada Statale 333

Recco Gattorna, qui denominata via Colle Caprile, a quota di circa 470 m. s.l.m. , inizia la strada provinciale 19 di Lumarzo.

La **zona è residenziale periferica di tipo economico** storicamente agricola e particolarmente edificata lungo la viabilità provinciale; sufficiente la dotazione di parcheggi, per i servizi di prima necessità occorre riferirsi alla vicina località di Calcinara (400 m.) per gli altri servizi a Uscio (1,5 km.) o a Recco (11,5 km.).

2.2 – Collegamenti.

I mezzi pubblici dell'Azienda Trasporti Provinciali (linea Genova Recco Ruta Rapallo F.S.Recco Colle Caprile) hanno fermata e capolinea a poche decine di metri sulla Strada Statale 333; la stazione ferroviaria di Genova Brignole dista 32 km. ca; lo svincolo autostradale di Recco dista circa 11,5 Km..

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente risulta disabitato come risulta dall'attestazione anagrafica di non occupazione (All. 6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione in data 27.10.2008 R.Gen. n° 38848, R. Part. n°7532 di **IPOTECA** VOLONTARIA nascente da atto pubblico a rogito notaio Carlo RIVARA di Chiavari del

20.10.2008 Rep. 167637/21446 a garanzia di mutuo fondiario decennale accordato da che concedeva a garanzia, per l'intero diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile in oggetto.

Iscrizione in data 18.05.2012 R.Gen. n° 14561, R. Part. n°1746 di **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da sentenza di condanna del tribunale di Genova, del 04.11.2011 Rep. 3941/11

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro in data 18/09/2012 – R.P. n. 20809 – R.G. 26521 di atto giudiziario di **pignoramento** immobiliare redatto in data 19/07/2012 rep.n. 7151/2012,

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: sanzione ex art. 48 c.3 della Legge Regione Liguria n° 16/2008 e s.m. = **€10.328,00;** onorari e spese per comunicazione e certificazione di agibilità = € **1.100,00**

4.3.2. di conformità catastale: Denuncia di Variazione a Catasto Fabbricati (procedura DOCFA) : oneri professionali e diritti catastali **€ 550,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Nessuna

6. PROVENIENZA DEL BENE

All'esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario, il bene oggetto di perizia é pervenuto in quanto .; il testamento pubblico venne pubblicato dal Notaio Dorotea VERGANELLI ALFIERI con sede in Moconesi, in data 5 giugno 2001 registrato a Chiavari il 21 giugno 2001 al N. 1250; denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Rapallo il 03. 07.2001 rep. 20/927/1 e trascritta a Genova il 13 aprile 2004 Reg. part. n° 9648, gen. 16129.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato cui appartiene l'immobile, negli archivi comunali non risultano **progetti approvati** ne' **titoli edilizi** ne' decreto di **abitabilità**; la planimetria depositata al Catasto Fabbricati risulta compilata in data 31.04.1940 anteriore al 1942 e può essere considerato titolo edilizio; poichè lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 2) non risulta conforme a detta planimetria catastale (Allegato 4) in quanto ampliato, l'immobile risulta irregolare sotto il profilo edilizio. In particolare, ai sensi dell'art. 48 della Legge Regione Liguria n° 16/2008 e s.m. e i. può essere considerato *difforme da titolo edilizio rilasciato prima del 01.09.1967* e: concretizzandosi in un aumento di superficie compreso tra 10 e 20 mq., non essendo l'abuso stato accatastato ne' avendo avuto certificato d'abitabilità all'epoca della realizzazione, lo stesso può essere sanato ai sensi del comma 3 dandone comunicazione al Comune contestualmente al pagamento di una sanzione pari a euro 10.328,00 e provvedendo alla denuncia di variazione a Catasto fabbricati nonchè all'ottenimento del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 37 della stessa L.R.16/08.

8. INDAGINE URBANISTICA

Il P.U.C. vigente – Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n° 34 del 28/07/2008, classifica la zona in cui è compreso il fabbricato in oggetto come: **AR_TR) Ambiti di Riqualificazione degli impianti organizzati Recenti** la cui disciplina è riportata nelle norme di attuazione all' Art. 29 del Capo IV : Ambiti Di Riqualificazione.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.:

ne' dalla parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939),

ne' dalla parte III° (tutela dei beni ambientali, ex L. 1497/1939).

10. CARATTERISTICHE

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	cinque
Data di edificazione	ultrasecolare, ampliamento anni'50
Struttura:	prevalente muratura portante, ampliamento in C.A; solai parte in legno parte laterocemento - condizioni: sufficienti
Copertura:	piana a terrazzo calpestabile a pozzo formato da falde rivestite in ardesia alla francese dalla quota della gronda a quella del parapetto; condizioni sufficienti
Scale:	solo esterna; ringhiera in ferro danneggiata.
Muratura:	perimetrale: in pietre e/o mattoni tramezze in mattoni forati: condizioni sufficienti
Facciate	intonaco in arenino alla genovese - zoccolatura basamentale in intonaco strollato – condizioni: scadenti
Balconi:	su due piani, in laterocemento, ringhiera in ferro, condizioni mediocri
Pavimentazione esterna:	Battuto di cemento
Accesso esterno	Accessi singoli
Atrio:	assente
Impianti comuni	
Citofonico:	assente
Ascensore:	assente
Gas:	gas di città
Terra:	assente
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	acquedotto comunale
Telefonico:	assente

Caratteristiche dell'appartamento:	
Ingresso:	portoncino a due battenti in legno – non blindato - condizioni: sufficienti
Infissi esterni:	finestre e porte finestre in legno e vetro semplice - condizioni: vetuste – persiane in alluminio - condizioni: buone
Infissi interni:	porte a battente tamburate in legno; condizioni: sufficienti
Pavimenti:	piastrelle in cemento colorato; condizioni sufficienti
Cucina:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica (h = 160) - condizioni: sufficienti
Bagno:	pavimento e pareti (h = 210 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica – sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: sufficienti
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti –
Impianto elettrico	sottotraccia non sfilabile con interruttore salvavita
Impianto termico e acqua calda sanitaria:	Impianto autonomo a metano con calderina in intercapedine esterna a camera stagna; radiatori in alluminio
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	343.48 kwh/mq anno

11. STIMA DELL'IMMOBILE

11.1. Criterio di Stima

L'immobile viene stimato in base al valore di mercato per via sintetica, comparandolo con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e considerandolo soggetto al libero mercato.

Si sono assunte informazioni presso le agenzie immobiliari presenti in zona, e presso la stampa specializzata confrontandole con i valori dell'O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tenendo quindi conto dell'andamento del mercato per unità immobiliari simili nella stessa zona, di considerazioni di carattere generale e del particolare stato di parziale irregolarità edilizia e urbanistica, della vetustà dell'immobile, dell'orientamento, del livello di piano, del taglio dell'appartamento e del suo stato di

manutenzione e conservazione, del livello qualitativo delle finiture, della collocazione ambientale, della destinazione d'uso dell'edificio e, utilizzando il parametro metro quadro di superficie lorda commerciale si è individuato il valore unitario di €/mq. 1.050,00.

11.2. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: appartamento della Superficie Lorda Commerciale pari a mq. **98.**

mq. 98 x €/mq. 1.050,00= €. 102.700,00.

Valore a base d'asta €. 102.700,00

€uro cento due mila settecento/00

11.3. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento non sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

12 - ALLEGATI

1. **COROGRAFIE:** 1.1 - mappa SATELLITARE a livello provinciale; 1.2 - mappa SATELLITARE a livello locale; 1.3 - STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE 1.4 ESTRATTO DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI FOGLIO 4;
2. Planimetria dell'immobile – Scala 1:100;
3. Documentazione fotografica;
4. Copia di Planimetria catastale dell'appartamento - Scala 1:200;
5. Visura storica del Catasto Fabbricati;
6. Attestazione anagrafica di non occupazione
7. Attestato di Certificazione Energetica.

Genova 30 luglio 2013

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

R.E. 567/12

LOTTO 2

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Daniela CANEPA**

Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 567/2012 promossa da

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI USCIO (GE)

– LOTTO 2 : piccolo edificio di due piani a destinazione abitativa, inagibile segnato con il numero civico 19 di via COLLE CAPRILE.
A Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 892 Subalterno 1

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Intera proprietà di piccolo edificio di due piani costituente un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo popolare sito nel Comune di Uscio, in **via Colle Caprile civico N° 19**, internamente semidemolito e la cui distribuzione catastale risulta essere: al piano terra corte pertrinenziale, locale di sgombero; scala esterna con balcone d'accesso (inesistenti); al primo piano ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere (tramezze divisorie inesistenti) WC in piccolo corpo esterno.

1.1 – Dati Metrici e Superficie Lorda Commerciale del Lotto

- **PIANO TERRA**
  - **Locale di sgombero**
    - Superficie utile netta **mq. 48.80**
    - Superficie lorda **mq. 68.47**
  - **Corte pertinenziale mq. 31.30**
  - **Verde e distacco mq. 36,70**

- **PRIMO PIANO**
    - **Abitazione**
        - Superficie utile netta **mq. 52.50**
        - Superficie lorda **mq. 72.60**
    - **Balcone mq. 6.60**
- **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO**
    - Abitazione mq. **72.60**
    - Balcone mq. 6.60 x 0.33 = mq. **2.18**
    - Locale di sgombero mq. 68.47 x 0,5 = mq. **34**
    - Corte pertinenziale mq. (31.70 x 0.15) = mq. **4.75**
    - Verde e distacco mq. (36.50 x 0.15) = mq. **5.47**

    = mq. 72.60 + 2.18 + 34 + 4.75 + 5.47 = **mq. 119**

1.2 – Dati Catastali

L'appartamento risulta così censito al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Uscio (L507):**

Dati Identificativi: Foglio: **3**; Particella **892**; Subalterno **1**;

Dati di Classamento: Categoria **A/4**; Classe **1**; consistenza: **vani 5**;

Rendita: **€ 253,06**; Indirizzo: **VIA COLLE CAPRILE N. 19 , piano T-1.**

Intestato:

1. [redacted]

Proprietà per 1/1;

Planimetria - la planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati rappresenta fedelmente lo stato attuale dell' immobile salvo l'inesistenza della scala esterna e delle tramezze divisorie al piano primo.

1.3 - Confini

I confini dell' immobile sono i seguenti :

a nord: tramite muri perimetrali con la strada Colle Caprile Lumarzo;

a est: tramite corte con la strada provinciale via Colle Caprile;

a sud: tramite corte con la particella 552 del foglio 3 del catasto terreni.

a ovest: con la particella 892 sub.1 del foglio 3 del catasto fabbricati.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili.

L'appartamento è situato, nel **Comune** di **Uscio**, nella **località Colle Caprile,** nel punto in cui la Strada Statale 333 Recco Gattorna, a quota 408 m. circa s.l.m. , scollina dalla valle del torrente Recco a quella del torrente Lavagna .

La **zona è residenziale periferica di tipo economico** storicamente agricola e particolarmente edificata lungo la viabilità provinciale; per i servizi di prima necessità occorre riferirsi alla vicina località di Calcinara (400 m.) per gli altri servizi a Uscio (1,5 km.) o a Recco (11,5 km.).

2.2 – Collegamenti.

I mezzi pubblici dell'Azienda Trasporti Provinciali (linea Genova Recco Ruta Rapallo F.S.Recco Colle Caprile) hanno fermata e capolinea a poche decine di metri sulla Strada Statale 333; la stazione ferroviaria di Genova Brignole dista 32 km. ca; lo svincolo autostradale di Recco dista circa 11,5 Km..

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente nel possesso del proprietario, risulta disabitato, inabitabile e inagibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

- **Iscrizione** in data 05.07.2005 R.Gen. n° 31989, R. Part. n° 7310 di **IPOTECA** VOLONTARIA nascente da atto pubblico a rogito notaio Dorotea VERGANELLI ALFIERI di Moconesi del 01.07.2005 Rep. 8031/2997 a garanzia di mutuo fondiario

concedeva a garanzia, per l'intero diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile in oggetto.

- **Iscrizione** in data 18.05.2012 R.Gen. n° 14561, R. Part. n°1746 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da sentenza di condanna del tribunale di Genova, del 04.11.2011 Rep. 3941/11

4.2.2. Pignoramenti

- **Trascrizione** contro in data 23/02/2009 – R.P. n. 4644 – R.G. 6359 di atto giudiziario di pignoramento immobiliare redatto in data 13/11/2008 rep. n. 9826, a

l'esecutato sull'intera proprietà dell'immobile in oggetto

- **Trascrizione** contro in data 18/09/2012 – R.P. n. 20809 – R.G. 26521 di atto giudiziario di pignoramento immobiliare redatto in data 19/07/2012 rep.n. 7151/2012,

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

sanzione ex art. 21 bis, comma 1, lett. b), della Legge della Regione Liguria 6.06.08 n°16 e s.m. e i. = ***€ 1.033,00***

4.3.2. di conformità catastale: Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Nessuna

6. PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

All'esecutato, attuale unico proprietario, il bene oggetto di perizia, ancora iscritto a Catasto Terreni Foglio 3 Particella 553 Fabbricato Rurale, é pervenuto in forza di

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Al fabbricato, già rurale, è attribuibile una data di realizzazione anteriore al 1942 e negli archivi comunali non risultano **progetti approvati** ne' **titoli edilizi** ne' decreto di **abitabilità**. Lo stato attuale dell'immobile (All. 2) non risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria depositata all'Agenzia del Territorio in data 17/06/2005 all'atto della iscrizione a Catasto Fabbricati (All. 4); le differenze rilevate riguardano:

- l'assenza di tramezze divisorie;
- l'assenza di scala e la conformazione attuale del balcone (verosimilmente originaria) differente quella rappresentata in planimetria;
- la larghezza della porta-finestra con persiana, esistente al primo piano nel prospetto est, rappresentata in planimetria di dimensione doppia e costituente ingresso principale pur in assenza di scala esterna.

Tali difformità, con l'eventuale esclusione dell'assenza di tramezze per demolizione, sono obbiettivamente da attribuirsi ad errore materiale grafico effettuato all'atto

dell'accatastamento con particolare riferimento alla scala esterna e all'accesso esterno al 1 piano; le opere eseguite possono quindi ricondursi all'articolo 21 bis, comma 1, lettera b), della Legge della Regione Liguria 6.06.08 n°16 e s.m. e i. in quanto *"opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari o dell'edificio sempreché non interessino gli elementi strutturali portanti dell'edificio e non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e mutamenti della destinazione d'uso";* per tali opere, in quanto realizzate *"in assenza o difformità dalla SCIA, si applica una sanzione pecuniaria di euro 1.033,00, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del territorio"*(art. 43 della stessa L.R. 16/08). Tale sanzione sarà riconosciuta l'Amministrazione Comunale contestualmente alla pratica edilizia relativa all'intervento scelto tra quelli ammessi nell'ambito in cui ricade l'immobile e indicati al successivo punto 8 INDAGINE URBANISTICA.

Si sottolinea che un intervento edilizio è assolutamente necessario per l'uso dell'immobile attualmente da considerarsi inagibile; il relativo progetto dovrà prevedere oltre al consolidamento strutturale l'adeguamento dei servizi igienici, attualmente sottodimensionati, alle norme vigenti.

E' inoltre da osservare che di fronte al prospetto ovest dell'immobile oggetto di perizia esiste un altro edificio, di proprietà dell'esecutato, non rappresentato nella mappa catastale e quindi edificato successivamente, a distanza ampiamente inferiore ai minimi di legge; tale considerazione, che permette di non considerare abusivo l'immobile oggetto di perizia, bensì quello antistante, tuttavia impedisce, o quantomeno condiziona fortemente la scelta di interventi quali la ricostruzione su sedime o l'incremento volumetrico stesso dovendo in tali casi essere garantita la distanza minima di m. 4 dagli edifici (comunque) esistenti e quella di m.5 dalla strada pubblica.

8. INDAGINE URBANISTICA

Il P.U.C. vigente – Piano Urbanistico Comunale del Comune di Uscio, approvato con fabbricato in oggetto come: Ambiti di Riqualificazione dei territori di Presidio

Ambientale (AR_PA) la cui disciplina è riportata nelle norme di attuazione all' Art. 32 del Capo IV : Ambiti Di Riqualificazione. In tale ambito *sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue:*Provv. Dirig. n° 3902 Prot. 91123 del 16/07/2012, classifica la zona in cui è compreso il

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente - ristrutturazione edilizia - incremento di superficie agibile di edifici abitativi, motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche funzionali nei limiti di un incremento pari al 20% della preesistenza e comunque contenuto entro mq. 50 di S.A. senza necessità di asservimento di nuove aree con un minimo comunque sempre ammesso di mq 9;

- ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona con contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali nei limiti di un incremento contenuto entro 40% della S.A. preesistente e non superiore a mq. 25 senza necessità di nuovi asservimenti;

- incremento di superficie agibile con asservimento di superfici comprese nell'ambito (all'interno dello stesso lotto contiguo o nel caso di non contiguitàcon le stesse regole previste per il sistema di appartenenza dell'edificio esistente) nei limiti massimi del 100% dell'esistente con le limitazioni di cui al successivo punto.

- sostituzione edilizia di fabbricati in precarie condizioni statiche, con riproposizione quanto più possibile fedele della sagoma, della volumetria e delle bucature, a seguito di presentazione di idonea perizia geotecnica che ne attesti l'impossibilitàdel recupero;

- ricostruzione edifici diruti, sulla base di documentazione catastale, fotografica e di elementi certi di individuazione dell'ingombro e sagoma originari.

Disciplina operativa generale degli interventi di cui al punto precedente

Gli incrementi di superficie agibile ammessi operano distintamente nei confronti delle destinazioni d'uso presenti. Gli incrementi ammessi in assenza di asservimento sono

ammessi per una sola volta per tutta la durata del Piano e sono limitati agli edifici che non abbiano mai usufruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.

Negli interventi di recupero con ristrutturazione è consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti allorchè le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale.

Gli incrementi di superficie agibile ammessi potranno essere collocati oltre che in sopraelevazione a condizione che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre m. 0,70, in aggiunta laterale con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

- DC Distanza minima dai confini di proprietà m. 2,00 - DSC Distanza minima dalle strade carrabili pubbliche = non minore di quella preesistente con un minimo di m. 5,00 - DF Distanza minima tra le costruzioni m. 4,00

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.: ne' dalla parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), ne' dalla parte III° (tutela dei beni ambientali, ex L. 1497/1939).

10. CARATTERISTICHE

Caratteristiche dell'edificio:	
Numero dei piani	due
Data di edificazione	anteriore 1942
Struttura:	muratura portante;
Solai	solai in legno con putrella rompitratta - condizioni: pessime
Copertura:	a tetto a due falde rivestite in abbadini d'ardesia; condizioni scadenti;
Scale:	interna demolita
Muratura:	perimetrale: in pietre e/o mattoni
Facciate	intonaco in arenino alla genovese - zoccolatura basamentale in intonaco strollato – condizioni: pessime
Balcone:	sul prospetto est mensole di putrelle, ringhiera in ferro, condizioni scadenti

Pavimentazione esterna:	nn.
Accesso esterno	Accesso singolo
Atrio:	assente
Impianti comuni	
Citofonico:	assente
Ascensore:	assente
Gas:	assente
Terra:	assente
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	da acquedotto
Telefonico:	assente
Caratteristiche dell'abitazione:	
Accesso principale	porta metallica basculante
Infissi esterni:	finestre e porte finestre in legno e vetro semplice - condizioni: pessime – persiane in legno - condizioni: molto scadenti
Infissi interni:	assenti
Pavimenti:	assenti
Cucina:	smantellata
Bagno:	inispezionabile in quanto inaccessibile
Pareti e soffitti	vecchie tapezzerie condizioni pessime
Impianto elettrico	esterno, volante fuori norma
Impianto termico e acqua calda sanitaria:	assenti
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	755.22 kwh/mq anno

11. STIMA DELL'IMMOBILE

11.1. Criterio di Stima

L'immobile viene stimato in base al valore di mercato per via sintetica, comparandolo con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e considerandolo soggetto al libero mercato.

Si sono assunte informazioni presso le agenzie immobiliari presenti in zona, e presso la stampa specializzata confrontandole con i valori dell'O.M.I. Osservatorio del

mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, facendo riferimento alla zona: *Rurale/REGIONE AGRARIA N.7 (COLLINE DELL`ALTO LAVAGNA).*

Tenendo quindi conto dell'andamento del mercato per unità immobiliari simili nella stessa zona, di considerazioni di carattere generale, della vetustà dell'immobile, dell'orientamento, della distribuzione e conformazione degli ambienti, dello stato di manutenzione e conservazione delle strutture, dell'assenza di finiture, della collocazione ambientale, della destinazione d'uso dell'edificio e della necessità di intervento edilizio anche in sanatoria, utilizzando il parametro metro quadro di superficie lorda commerciale si è individuato il valore unitario di **€/mq. 690,00.**

11.2. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: edificio a destinazione abitativa della Superficie Lorda Commerciale pari a mq. 119.: mq. 119 x €/mq. 690,00 = **€. 82.110,00.**

Valore a base d'asta €. 82.100,00 *Euro ottantadue mila cento*

11.3. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento non sia comodamente ne' convenientemente divisibile in ulteriori lotti.

12 - ALLEGATI

1. **COROGRAFIE:** 1.1 - mappa SATELLITARE a livello provinciale; 1.2 - mappa SATELLITARE a livello locale; 1.3 - STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE 1.4 ESTRATTO DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI FOGLIO 4;
2. Planimetria dell'immobile – Scala 1:200;
3. Documentazione fotografica;
4. Copia di Planimetria catastale dell'appartamento - Scala 1:200;
5. Visura storica del Catasto Fabbricati;
6. Certificazione Energetica.

il perito d'Ufficio

Genova 30 luglio 2013

dott. arch. Enrico POZZOLINI

R.E. 567/12

LOTTO 3

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Daniela CANEPA**

Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 567/2012 promossa da

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI USCIO (GE)

– LOTTO 3 : in Uscio edificio di due piani in via Giovanni GARAVENTA:
- Civico 1 - piano sottostrada ad uso autorimessa, deposito e cortile
- Civico 3 - piano terra ad uso magazzino

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Intera proprietà di un edificio di due piani sito nel Comune di Uscio, **in via Giovanni GARAVENTA suddiviso in: - Civico n° 1** al **piano sottostrada** costituito da **un'autorimessa**, un **deposito** e un **cortile; - Civico n° 3** al **piano terra** costituito da un magazzino con piccola **corte** di pertinenza .

1.1 – Dati Metrici e Superficie Lorda Commerciale del Lotto

- **PIANO SOTTOSTRADA (Civ. 1)**
  - **Autorimessa**
    - Superficie utile netta **mq. 92.80**
    - Superficie lorda **mq. 113.20**
  - **Deposito**
    - Superficie utile netta **mq. 40.80**
    - Superficie lorda **mq. 35.50**
  - **Cortile mq. 151**

- **PIANO TERRA (Civ. 3)**
    - **Magazzino**
        - Superficie utile netta **mq. 80.50**
        - Superficie lorda H **mq. 93.5**
        - Sottorampa Superficie lorda **mq. 19.70**
    - **Corte**
        - piana: Superficie **mq. 32.50**
        - rampa: Superficie **mq. 8.50**
- **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE DEL LOTTO**
    - Autorimessa mq. **113.20**
    - Deposito mq. 35.50 x 0.60 = mq. **21.3**
    - Cortile mq. 151 x 0,15 = mq. **22.65**
    - Magazzino mq. 80.50 + (19.70 x 0.33) = mq. **87**
    - Corte mq. (**32.50** x 0,15) + (8.50 x 0.5) = mq. **4.25**
    - = mq. 113.20 + 21.3 + 22.65 + 87 + 4.25 = **mq. 248.40**

1.2 – Dati Catastali

L'edificio risulta così censito al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Uscio (L507) con intestazione a:**

1. [redacted]

Proprietà per 100/100;

- **(Civ. 1) -**
    - **Autorimessa:** Foglio: **8**; Particella **848**; Subalterno **1**; Categoria **C/6**; Classe **2**; consistenza: **75 mq.**; Rendita: **€ 426,08**; Indirizzo: **VIA GIOVANNI GARAVENTA N. 1 , piano S1.**

- **Deposito:** Foglio: **8**; Particella **848**; Subalterno **2**; Categoria **C/2**; Classe **3**; consistenza: **35 mq.**; Rendita: **€ 94,00**; Indirizzo: **VIA GIOVANNI GARAVENTA , piano S1.**
- **Cortile: Bene comune non censibile** DAL 17.06.2005: Foglio: **8**; Particella **848**; Subalterno **4**; Indirizzo: **VIA GIOVANNI GARAVENTA , piano S1.**

- **(Civ. 3) -**
  - **Magazzino con annessa corte:** Foglio: **8**; Particella **848**; Subalterno **3**; Categoria **C/2**; Classe **5**; consistenza: **81 mq.**; Rendita: **€ 301,20**; Indirizzo: **VIA GIOVANNI GARAVENTA N. 3 , piano T.**

Tali dati derivano dalla denuncia di variazione per DIVISIONE E AMPLIAMENTO del 17.06.2005 n. 30849.1/2005 prot. n. GE0146819 e dalla successiva VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 08.06.2006 n. 31272.1/2006 prot. GE0160429.

1.3 - *Confini*

***Il lotto nel suo insieme confina con le seguenti particelle del Foglio 8 del Catasto Terreni di Uscio*:**

a nord: 49;

a est: 54;

a sud: 958 e 957 e 954;

a ovest: strada comunale Calcinara Colle Caprile (ora strada provinciale 19).

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili.

L'edificio è situato, nel **Comune** di **Uscio**, lungo la strada provinciale 19 Uscio Lumarzo, tra Colle Caprile, da cui dista 250 m. e Calcinara da cui dista 300 m.

La **zona è residenziale periferica di tipo economico** storicamente agricola e particolarmente edificata lungo la viabilità provinciale; per i servizi di prima

necessità occorre riferirsi alla vicina località di Calcinara (300 m.) per gli altri servizi a Uscio (1,6 km.) o a Recco (11,6 km.).

2.2 – Collegamenti.

I mezzi pubblici dell'Azienda Trasporti Provinciali (linea Genova Recco Ruta Rapallo F.S.Recco Colle Caprile) hanno fermata di fronte l'edificio e capolinea a 100i metri sulla Strada Statale 333; la stazione ferroviaria di Genova Brignole dista 32 km. ca; lo svincolo autostradale di Recco dista circa 11,6 Km..

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili attualmente risultano in possesso del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione in data 05.07.2005 R.Gen. n° 31989, R. Part. n° 7310 di **IPOTECA** VOLONTARIA nascente da atto pubblico a rogito notaio Dorotea VERGANELLI ALFIERI di Moconesi del 01.07.2005 Rep. 8031/2997 a garanzia di mutuo fondiario

[redacted]

Iscrizione in data 18.05.2012 R.Gen. n° 14561, R. Part. n°1746 di **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da sentenza di condanna del tribunale di Genova, del

04.11.2011 Rep. 3941/11

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro in data 23/02/2009 – R.P. n. 4644 – R.G. 6359 di atto giudiziario di **pignoramento** immobiliare redatto in data 13/11/2008 rep. n. 9826,

Trascrizione contro in data 18/09/2012 – R.P. n. 20809 – R.G. 26521 di atto giudiziario di **pignoramento** immobiliare redatto in data 19/07/2012 rep.n. 7151/2012,

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia*: sanzione ex art. 48 c.3 della Legge Regione Liguria n° 16/2008 e s.m. = **€10.328,00;** onorari e spese per comunicazione e certificazione di agibilità = € **2.200,00**

4.3.2. *di conformità catastale*: Denuncia di Variazione a Catasto Fabbricati (procedura DOCFA) : oneri professionali e diritti catastali **€ 1.300,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARI

6.1 Attuale e proprietario

All'esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario, i beni oggetto di perizia (allora a C.T. F.8 partic. 97 Fabbricato rurale) sono pervenuti in quanto

. il testamento olografo venne pubblicato dal Notaio Dorotea VERGANELLI ALFIERI con sede in Moconesi, in data 06 05 1998 e registrato a Chiavari il 18 05 1998 al n° 832; la denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Rapallo il 23. 05.2005 rep. 3/1001/1 e trascritta a Genova il 10 01 2006 Reg. part. n° 692, gen. 1098, a precisazione della precedente denuncia presentata all'ufficio del registro di Rapallo il 11.05.1998 rep. 47/865/1 e trascritta a Genova il 22 01 2001 Reg. part. n° 1422, gen. 2114.

6.2 Precedente proprietario

All signor immobili in esame sono pervenuti per atto di divisione a rogito del notaio Carlo GIANNATTASIO di Genova, in data 08/08/1970, Rep. n. 29896, Racc. n. 14171 trascritto a Genova in data 28/10/1970, Vol.3653 N.147, registrato a Genova il 27.08.1970 al n. 14472 (Mod.71M).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

Presso gli archivi del Comune di Uscio, a seguito di richiesta dello scrivente, **non** è stato reperito **alcun progetto ne' licenza edilizia** originari **ne' decreto di agibilità**; l'unico titolo edilizio prodotto è la Licenza Edilizia n° 36 (All. 6) (prot. 3876) rilasciata in data 22 12 1975 dal Sindaco di Uscio al sig.
L'allegato progetto di cui alla pratica edilizia 24/1975 (All. 7) per "*costruire una tettoia*" in aderenza al prospetto nord dell'edificio, come rappresentato nei grafici; il progetto prevedeva la demolizione di un balcone al piano superiore e la costruzione di una soletta e una tettoia con struttura in ferro e copertura "in plastica translucida" a coprire il cortile delimitato dal prospetto nord dell'edificio e dal muro preesistente,

di contenimento della strada di raccordo del dislivello tra i due piani dell'edificio. **E' da rilevare che un triangolo di cortile di circa mq. 6,60 su cui insisteva (ed insiste oggi) lo spigolo del muro di contenimento è compreso, unitamente nella particella 49 intestata ad altri proprietari e che la stessa particella risultava in gran parte *vincolata* alla superficie coperta mediante tettoia e soletta.**

L'edificio interessato dal progetto risultava a Catasto Terreni al **Foglio 8 partic. 97**, dall'impianto meccanografico del 09.02.1976, quale **Fabbricato Rurale di 120 mq. (All. 5.0)**; successivamente il 30.06.1987 risulta l'impianto a Catasto Fabbricati Foglio 8 partic. 97 sub. 1 categ. C/6 (autorimessa) di 80 mq. in via CRAI' piano terra; la particella 97 costituiva un fabbricato promiscuo di cui il sub. 1 era al piano terra inferiore (infatti aveva accesso da via Craì e non dalla strada provinciale via Garaventa) da rurale era divenuta autorimessa e quindi iscritta ai fabbricati; mentre il al piano superiore costituiva la porzione rurale censita solo al Catasto Terreni. In data 17.06.2005 risulta a Catasto Fabbricati la denuncia di variazione per divisione e ampliamento n. 30849.1/2005 che ha soppresso la particella 97 (fabbricato promiscuo) e, ha costituito la particella 848 **ente** totalmente **urbano** suddiviso nei quattro subalterni individuati precisamente al precedente paragrafo 1.2 - *dati catastali*, di cui: ai subalterni 1, 2 e 4, prima al *piano terra*, è attribuito il *piano 1 sottostrada,* mentre il sottostante sub. 3, corrispondente alla porzione che, avendo perso il requisito soggettivo di ruralità (in quanto derivava dall'attività dell'allora proprietario viene iscritta al catasto fabbricati e assume l'attribuizione del *piano terra*. In tale denuncia di variazione per divisione e ampliamento non sono state incluse le superfici triangolari costituite da porzione di soletta al piano terra e pavimento di deposito con spigolo di muro di contenimento al piano 1 sottostrada appartenenti alla particella 49 dello stesso foglio 3 a catasto terreni

L'edificio, realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, con la conformazione parzialmente rappresentata negli elaborati allegati a detta Licenza n° 36/1975 e con le destinazioni d'uso assunte nel tempo come dalle risultanze storiche catastali, presenta le seguenti difformità da tale titolo edilizio:

- la tettoia è in lamiera e non in *plastica in translucido* come prescritto nella L.E. e sul suo fronte est è stato realizzato un precario tamponamento in lamiera;

- nell'edificio già fabbricato rurale, al **prospetto est**: le due bucature presistenti sono state trasformate in un unico ampio varco interessante la quasi totale larghezza di facciata per tutta l'altezza di piano con infisso in ferro e vetro; è stata realizzata una tettoia a sbalzo in putrelle e lamiera per tutta la larghezza del prospetto tra i due piani; al **prospetto nord** sono state tamponate con muratura una porta finestra e una finestra; al prospetto sud è stato realizzata una rampa (che ha determinato la formazione di un locale *deposito sottorampa* della superficie di mq. 19.70) che nella planimetria catastale è stata rappresentata come scala esterna che, per raccordare le quote esterne dei due piani è prolungata per circa 180 cm. oltre il filo del prospetto est mentre nello stato attuale è una soletta piana inclinata allineata con il prospetto la cui estremità inferiore non raggiunge la quota del cortile inferiore.

7.2 Sanatoria edilizia

Per le irregolarità edilizie sopra individuate in quanto ampliato, l'immobile, ai sensi dell'art. 48 della Legge Regione Liguria n° 16/2008 e s.m. e i. può essere considerato *difforme da titolo edilizio rilasciato prima del 01.09.1967* ; in particolare, concretizzandosi prevalentemente in un aumento di superficie costituito dalla realizzazione del locale deposito sottorampa con una *variazione in aumento di superficie della costruzione fino alla soglia di 10* mq., non essendo l'abuso stato accatastato ne' avendo avuto certificato d'abitabilità all'epoca della realizzazione, lo stesso può essere sanato ai sensi del comma 3 dandone comunicazione al Comune contestualmente al pagamento di una sanzione pari a **euro 10.328,00** e provvedendo alla denuncia di variazione a Catasto fabbricati nonchè all'ottenimento del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 37 della stessa L.R.16/08.

8. INDAGINE URBANISTICA

Il P.U.C. vigente – Piano Urbanistico Comunale, approvato con Provv. Dirig. n° 3902 Prot. 91123 del 16/07/2012, classifica la zona in cui è compreso il fabbricato in oggetto come: **AR_TR Ambiti di Riqualificazione degli impianti organizzati**

Recenti la cui disciplina è riportata nelle norme di attuazione all' Art. 29 del Capo IV : Ambiti Di Riqualificazione.

In tale zona le destinazioni d'uso ammissibili:sono: - sistema della residenza RE - sistema connettivo urbano - sistema turistico-ricettivo escluse le strutture a campeggio e recettività all'aria aperta - sistema dei servizi collettivi - sistema artigianale leggero.

Densità fondiaria: Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito è riconosciuto come saturo, in assenza di indice di utilizzazione insediativa.

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente; - ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso esistente con prescrizioni: - incremento di superficie agibile motivato da esigenze di adeguamento a norme igieniche e/o funzionali nei limiti di un incremento pari al 20% della preesistenza e comunque contenuto entro mq. 50 senza necessità di asservimento di nuove aree con un minimo sempre ammesso di mq. 9,00; - ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona con contestuale incremento di superficie agibile motivato da esigenze funzionali nei limiti di un incremento contenuto entro 1/5 della superficie preesistente e non superiore a mq. 50 senza necessità di nuovi asservimenti; - sostituzione edilizia di fabbricati in precarie condizioni statiche, con riproposizione quanto più possibile fedele della sagoma, della volumetria e delle bucature, a seguito di presentazione di idonea perizia geotecnica che ne attesti l'impossibilitàdel recupero; - ricostruzione edifici diruti, sulla base di documentazione catastale, fotografica e di elementi certi di individuazione dell'ingombro e sagoma originari.

Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terra

e/o piano quota strada con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilitàdegli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta autoveicolare pubblica e privata. Tale compatibilitàdovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. ne' dalla parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), ne' dalla parte III° (tutela dei beni ambientali, ex L. 1497/1939).

L'area su cui insiste l'edificio ed il relativo il terreno di pertinenza non risultano sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici di cui agli articoli 1 e seguenti del regio decreto legge 30 dicembre 1923 n. 3267;

10. CARATTERISTICHE

Caratteristiche dell'edificio:	
Numero dei piani	due
Data di edificazione	anteriore 1967 -
Struttura:	muratura perimetrale portante; 2 pilastri centrali in C.A. - condizioni discrete;
Solai	travi e solai in cemento armato
Copertura:	piana rivestita in guaina bituplastica; condizioni scadenti; Tettoia sub. 2 struttura in legno; copertura in lamiera zincata ondulata condizioni scadenti
Scale:	nn
Muratura:	perimetrale: in pietre
Facciate	intonaco rustico condizioni: scadenti - prospetto est e risvolti per 1/3 a nord e sud rivestito in abbadini d'ardesia in condizioni mediocri.
Tettoia:	sul prospetto est mensole di putrelle, con lamiera ondulata zincata; condizioni mediocri

Pavimentazione esterna:	battuto in cemento
Impianti comuni	
Citofonico:	assente
Gas:	assente
Terra:	assente
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	da acquedotto
Telefonico:	assente
Termico:	assente
Caratteristiche dell'appartamento:	
Accessi principali	Civ. 1 - unica grande portone in ferro e vetro condizioni: scadenti. Civ. 3 - Avvolgibile in lamiera zincata
Infissi esterni:	Civ. 1 - nessuno Civ. 3 - Finestre e porte finestre in legno e vetro semplice - condizioni: pessime -
Infissi interni:	assenti
Pavimenti:	battuto di cemento
Servizi igienici	assenti
Pareti e soffitti	non intonacati
Impianto elettrico	eesterno, volante fuori norma

11. STIMA DELL'IMMOBILE

11.1. Criterio di Stima

L'immobile viene stimato in base al valore di mercato per via sintetica, comparandolo con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e considerandolo soggetto al libero mercato.

Si sono assunte informazioni presso le agenzie immobiliari presenti in zona, e presso la stampa specializzata confrontandole con i valori dell'O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, facendo riferimento alla zona: *Rurale/REGIONE AGRARIA N.7 (COLLINE DELL`ALTO LAVAGNA).*

Tenendo quindi conto dell'andamento del mercato per immobili simili nella stessa zona, di considerazioni di carattere generale, della vetustà dell'immobile, dell'orientamento, del doppio accesso veicolare, della distribuzione e conformazione degli ambienti, dello stato di manutenzione e conservazione delle strutture, della collocazione ambientale, delle destinazioni d'uso dell'edificio e della necessità di intervento di recupero edilizio anche in sanatoria, utilizzando il parametro metro quadro di superficie lorda commerciale si è individuato il valore unitario di €/mq. 600,00.

11.2. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: edificio adibito a magazzino e autorimessa della Superficie Lorda Commerciale pari a mq. **248.40.**

mq. 248.40 x €/mq. 600,00 = €. 149.040,00.

Valore a base d'asta €. 149.000,00 ***Euro cento quarantanove mila/00***

11.3. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che l'edificio sottoposto a pignoramento, pur essendo costituito da due diversi civici e da tre unità immobiliari alienabili separatamente, presenti tali interconnessioni, specie strutturali, in elementi necessitanti di intervento edilizio di recupero e consolidamento unitario, da scoraggiare il potenziale acquirente e quindi

non sia convenientemente divisibile in lotti ai fini di un veloce e favorevole esito dell'asta.

12 - ALLEGATI

1. **COROGRAFIE:** 1.1 - mappa SATELLITARE a livello provinciale; 1.2 - mappa SATELLITARE a livello locale; 1.3 - STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE; 1.4 ESTRATTO DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI FOGLIO 8;
2. **Planimetrie** degli immobili – Scala 1:100:
   - 2.1 - Piano terra - Civ. 3
   - 2.2 - Piano sottostrada - Civ. 1
3. **Documentazione fotografica;**
4. **Planimetrie catastali** degli immobili - Scala 1:200;
   - 4.0 Elaborato Planimetrico
   - 4.1 Particella 848 Sub.1
   - 4.2 Particella 848 Sub.2
   - 4.3 Particella 848 Sub.3
5. **Visure storiche** del Catasto Terreni (T); e Fabbricati (F): Foglio 8
   - 5.0: T - Particella 97
   - 5.1: F - Particella 848 Sub.1
   - 5.2: F - Particella 848 Sub.2
   - 5.3: F - Particella 848 Sub.3
   - 5.4: F - Particella 848 Sub.4
6. **Licenza Edilizia** 36/1975 con stralci di
7. **Elaborati grafici** progetto Pratica Edilizia 24/1975

Genova 30 luglio 2013 il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

R.E. 567/12
LOTTO 4

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Daniela CANEPA**

Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 567/2012 promossa da

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN COMUNE DI USCIO (GE)

– LOTTO 4 : TERRENO AGRICOLO (A) Prato e Castagneto da frutto
A Catasto Terreni Foglio 7 Particelle 191 - 192 - 193

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Intera proprietà dell'appezzamento di terreno di mq. 2.064 , in Comune di Uscio, località Calcinara, in adiacenza alla strada vicinale Calcinara - Madonna del Bosco.

1.1 – Dati Catastali e Metrici

L'appezzamento di terreno risulta così censito al **Catasto Terreni** del **Comune di Uscio (L507) al Foglio: 7:**

Dati Identificativi e dati di Classamento:

- **Particella 191**; Qualità **PRATO** Classe **3; are 11 centiare 80; Reddito Domenicale € 1,52 (L. 2.950); Reddito Agrario € 1,83 (L. 3.540); Partita 2596** **MQ. 1.180**
- **Particella 192;** Qualità **PRATO** Classe **4; are 00 centiare 64; Reddito Domenicale € 0,05 (L. 90); Reddito Agrario € 0,07 (L. 128); Partita 2596** **MQ. 64**

- **<u>Particella 193:</u>** Qualità **CAST FRUTTO** Classe **3; are 08 centiare 20; Reddito Domenicale € 0,85 (L. 1.640); Reddito Agrario € 0,80 (L. 1.558); Partita 794** **MQ. 820**

<u>SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO MQ. 2.064</u>

Intestato:

1. [redacted]

Proprietà per 1/1.

<u>1.2 - Confini</u>

***L'appezzamento nel suo insieme confina con le seguenti particelle del Foglio 7 del Catasto Terreni di Uscio*:**

a nord: 147; 148; 149;

a est: 194;

a sud: 196; 187;

a ovest: 184; 183

<u>2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI</u>

2.1 – Ubicazione dei terreni.

L'appezzamento è situato, nel **Comune** di **Uscio**, in località **Calcinara,** a valle della strada provinciale 19 di Lumarzo in corrispondenza dell'inizio della strada provinciale 67 del monte Fasce, nel versante ovest del rio di Lumarzo affluente del torrente Lavagna.

2.2 – Caratteristiche dei terreni.

I terreni che costituiscono il lotto misurano catastalmente mq. 2.064; di giacitura moderatamente acclive, originariamente condotti a bosco ceduo, pascolo e prato, attualmente sono spontaneamente inselvatichiti; il lotto è accessibile solo pedonalmente tramite quel che resta di praticabile dell'imbocco della antica strada vicinale pedonale Calcinara - Madonna del bosco che, secondo della mappa catastale al foglio 8 lambiva il terreno a sud e a ovest; attualmente il sedime della

strada è trasformato in rivo apparentemente di acque bianche che ricevono defluenze fognarie parzialmente chiarificate.

3. STATO DI POSSESSO

I terreni attualmente non risultano coltivati e sono nel possesso del proprietario in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione in data 18.05.2012 R.Gen. n° 14561, R. Part. n°1746 di **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da sentenza di condanna del tribunale di Genova, del 04.11.2011 Rep. 3941/11

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro in data 18/09/2012 – R.P. n. 20809 – R.G. 26521 di atto giudiziario di **pignoramento** immobiliare redatto in data 19/07/2012 rep.n. 7151/2012,

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Nessuna

6. PROVENIENZA DEL BENE

All'esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario, i beni in oggetto sono pervenuti il testamento pubblico venne pubblicato dal Notaio Dorotea VERGANELLI ALFIERI con sede in Moconesi, in data 5 giugno 2001 registrato a Chiavari il 21 giugno 2001 al N. 1250; denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Rapallo il 03. 07.2001 rep. 20/927/1 e trascritta a Genova il 13 aprile 2004 Reg. part. n° 9648, gen. 16129.

7. INDAGINE URBANISTICA

Relativamente al **P.U.C. Piano Urbanistico Comunale** di Uscio approvato il 16.07.2012, i terreni componenti il lotto:

- sono compresi interamente in: ***aree ad elevata pericolosità geomorfologica FRANE QUIESCENTI _Fq;*** in tale zona non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, come espressamente regolato nelle Norme del Piano di Bacino del Torrente Lavagna.
- Sono compresi interamente in ***Ambito di Conservazione dei Territori Non Insediabili (AC_TNI)*** (Art. 26 Norme di Attuazione) che corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale **conservazione dell'assetto in atto,** con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico

ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante. Gli interventi di nuova edificazione **non possono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo** eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle Norme.

9. VINCOLI

I terreni in oggetto: **non** risultano vincolati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. - parte III° (tutela dei beni ambientali, ex L. 1497/1939).; **non** risultano sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici di cui agli articoli 1 e seguenti del regio decreto legge 30 dicembre 1923 n. 3267; **non** risultano compresi tra le aree percorse dal fuoco.

10. STIMA DELL'IMMOBILE

10.1. Criterio di Stima

L'immobile viene stimato per via sintetica utilizzando il parametro **mq. di superficie catastale** ed considerando i **valori agricoli medi** come dall'ultimo pronunciamento emesso il 23.04.2010 dalla Commissione della Provincia di Genova per la regione agraria N°7 - COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA e pubblicati nel B.U.R.L. n.26 del 30.06.2010.

PARTICELLA	COLTURA	SUPERFICIE		VALORE AGRICOLO €/HA	VALORE AGRICOLO €/MQ	VALORE	VALORE TOTALE
191	PRATO	mq.	1.180,00	€ 7.427,00	€ 0,74	€ 876,39	
192	PRATO	mq.	64,00	€ 7.427,00	€ 0,74	€ 47,53	
193	CAST FRUTTO	mq.	820,00	€ 6.997,00	€ 0,70	€ 573,75	
	TOTALE	**mq.**	**2.064,00**				**€ 1.497,67**

L'applicazione dei valori agricoli relativi alle due classi colturali presenti nel lotto della superficie catastale totale di **2.064 mq.** determina un valore totale di **€1.497,00** che corrisponde ad un valore unitario medio di **0,73 €/mq.** Tale valore viene assunto come **valore unitario prudenziale** per determinare il **più**

probabile valore venale attuale del bene oggetto di stima.

10.2. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: intera proprietà di appezzamento di terreno della Superficie catastale totale pari a mq. **2.064 mq.**

mq. 2.064 x €/mq. 0,73 = €. 1.500 (arr.)

Valore a base d'asta €. 1.500,00 *€ mille cinquecento/00*

11.3. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento, pur essendo costituito da tre particelle-unità immobiliari alienabili separatamente, non sia convenientemente divisibile in lotti ai fini di un veloce e favorevole esito dell'asta.

12 - ALLEGATI

1. **COROGRAFIE:** 1.1 - mappa SATELLITARE a livello provinciale; 1.2 - mappa SATELLITARE a livello locale; 1.3 - STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE; 1.4 ESTRATTO DELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI FOGLIO 7;1.5 VINCOLO IDROGEOLOGICO
2. **Documentazione fotografica;**
3. **Visure storiche del Catasto Terreni;**
   - 3.1 Foglio 7 Particella 191
   - 3.2 Foglio 7 Particella 192
   - 3.3 Foglio 7 Particella 193
4. **Cerificato di destinazione urbanistica**

Genova 30 luglio 2013

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI