TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

839/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Bonino Roberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C673R
con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1
telefono: 003901851872216
fax: 01851831310
email: studiocm2000@gmail.com

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 839/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a CASARZA LIGURE Via delle Fragole 13, frazione Bargone, della superficie commerciale di **166,69** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([redacted])
- 1/2 di piena proprietà ([redacted])

Trattasi di casetta unifamiliare con circostante area pertinenziale adibita a camminamenti , posteggio-manovra di autoveicolo e area verde , avente accesso pedonale e carrabile a mezzo di tracciato stradale che si diparte dal ciglio a monte della strada rotabile comunale di Via delle Fragole (*cfr. all. "F" "G"*) ; l'immobile è composto da piano terra e primo piano adibiti entrambi ad abitazione ; i due piani sono collegati tra loro da scala interna a vista avente struttura in legno (*cfr. all.ti "F" , "G"*) ..-

Il piano terra di altezza netta di ml. 2,93 ha una superficie lorda complessiva di mq. 82,74 ed una superficie netta complessiva di mq. 69,75 e risulta composto da ampio soggiorno (superficie lorda SL di mq. 34,95 e superficie netta SN di mq. 69,75) , ingresso- corridoio (SL mq. 14,12 - SN mq. 11,90) , cucina (SL mq. 18,56 - SN mq. 15,51) , bagno principale (SL mq. 15,71 - SN mq. 12,98 ; il primo piano di altezza netta di ml. 3,30 ha una superficie lorda complessiva di mq. 82,74 e superficie netta complessiva di mq. 65,70 e risulta composto da camera (SL mq. 16,80- SN mq. 14,29) , camera (SL mq. 17,21- SN mq. 14,59) , camera (SL mq. 17,09 - SN mq. 14,40) , camera (SL mq. 117,18 - SN mq. 14,28) , bagno secondario (SL mq. 4,18 - SN mq. 3,25) vano scale - corridoio (SL mq. 10,28 - SN pianerottolo mq. 4,89) , oltre il poggiolo di superficie netta di mq. 4,02.-

Trattasi di immobile in buone condizioni di manutenzioe e conservazione per quanto attiene la parte interna , mentre necessita di interventi manutentori esterni , specialmente al poggiolo e alle persiane in legno .-

Il bagno principale del piano terra ed il bagno secondario del piano primo sono dotati entrambi di piatto doccia ,WC , bidet , lavabo , con rubinetterie di tipo normale ; il locale cucina è dotato di lavandino .-

Il locale caldaia alimentata a GPL è posto sul lato nord ricoverato in un precario manufatto in legno ; il serbatoio del GPL è interrato nell'area antistante il fabbricato lato nord-est .-

L'impianto di riscaldamento è collegato sia alla calderina a gas che alla stufa a pellet ; l'acqua calda è fornita solamente dalla calderina a gas .-

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq. 166,69 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno / Primo, ha un'altezza interna di ml. 2,93 il piano terra e ml. 3,30 il primo piano .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 939 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fragole 13, piano: T-1, intestato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] ; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: a mezzo corte pertinenziale , da nord in senso orario con mappali 154-917-915-653-151-strada vicinale di Rovino , sotto il suolo , sopra il tetto

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Nel pignoramento è errata la data di nascita di [redacted]no indicata come [redacted] anziché [redacted]1 ; inoltre il verbale di pignoramento risulta trascritto contro [redacted]io anziché [redacted]o

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**166,69 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.231,18**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.665,00**
Data della valutazione:	**08/05/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario.
I proprietari dell'immobile risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento come da documentazione rilasciata dal Comune di Casarza Ligure in data 26/04/2017 (*cfr. all. "N"*) .-

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: ***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:

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/07/2001 a firma di Not. Giampetruzzi Francesco ai nn. 47682 di rep. di repertorio, iscritta il 25/07/2001 a Chiavari ai nn. 6873 r.g. /830 r.p. , a favore di [redacted] - [redacted] , con sede in Genova per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted]nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà [redacted] nata a [redacted]55 pe rla quot adi 1/2 del diritto di proprietà , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .
Importo ipoteca: £. 640.000.000.
Importo capitale: £ . 320.000.000.
Durata ipoteca: anni 20.

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

L'iscrizione è annotata di erogazione a saldo presentata in data 08/05/2002 , r.p. n. 332 , r.g. n. 4676
Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2008 a firma di Not. Giampetruzzi Francesco ai nn. 57478/7165 di repertorio, iscritta il 04/02/2008 a Chiavari ai nn. 1177 r.g./139 r.p. , a favore di [redacted] con sede in Genova per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]51 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo .
Importo ipoteca: € 450.000,00.
Importo capitale: € 225.000,00.
Durata ipoteca: anni 30 .
Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

Ipoteca **legale**, stipulata il 03/08/2010 a firma di [redacted] ai nn. 104417/48 di rep. di repertorio, iscritta il 19/08/2010 a Chiavari ai nn. 7883 r.g. /1272 r.p., a favore di [redacted] con sede in Genova per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , derivante da ipoteca esattoriale .
Importo ipoteca: € 61.463,52.
Importo capitale: € 30.731,76.
Per la cancellazione dell'ipoteca legale emessa da [redacted] occorrono € 401,32 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 307,32 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto (€ 61.463,52) .-

Ipoteca **legale**, stipulata il 26/05/2015 a firma di [redacted] A. ai nn. 1821/4815 di rep. di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Chiavari ai nn. 4049 r.g. / 410 r.p. , a favore di [redacted] A. con sede in MIlano per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.
Importo ipoteca: € 170.783,78.
Importo capitale: € 85.391,89.
Per la cancellazione dell'ipoteca legale emessa da [redacted] occorrono € 947,92 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 853,92 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto (€ 170.783,78) .-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 21/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 12091 di rep. di repertorio, trascritta il 12/01/2017 a Chiavari ai nn. 334 r.g. /259 r.p. , a favore di [redacted] A. con sede in Genova per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 diritto di proprietà e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili .
Si rileva che il pignoramento è trascritto erroneamente contro il Sig. [redacted] nato a [redacted] il 21/11/1951 anziché contro il Sig. [redacted] nato a [redacted] effettivo proprietario per la quota di 1/2 della proprietà .- Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 200,00 per imposta ipotecaria .-
L'ammontare del credito per cui si procede è pari ad euro 267.917,21 .-

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: per l'accesso al fabbricato viene utilizzato un percorso pedonale/carrabile in comunione con terzi e che insiste su proprietà di terzi fino al raggiungimento della corte pertinenziale di proprietà ;
Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di abitazione unifamiliare in edificio singolo non si riscontrano dotazioni condominiali .-

Dalla visura presso la locale Conservatoria a mezzo collegamento telematico (*cfr. all. "H"*) non si è riscontrata la presenza di cause in corso , di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione e la presenza di speciali vincoli storici o paesaggistici .-

L'immobile ricade in zona di **Vincolo Paesistico Bellezza d'Insieme** ai sensi del Decreto Ministeriale del 24/04/1985 pubblicato sulla G.U. n. 143 del 19/06/1985 (*cfr. all. "O"*) .-

L'immobile ricade in zona **Pg3a - Elevata suscettibilità al dissesto** - Ambito 17 - normata dall'art. 16 c. 3 , - Torrente Petronio , del Piano di Bacino approvato con definitivo D.G.P. n. 56 del 29/04/2014 (*cfr. all. "O"*) .-

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato e alla corte pertinenziale è garantito attraverso il tracciato stradale insistente su porzione dell'attuale mappale 647 e su porzione per una larghezza di metri due e centimetri cinquanta (ml. 2,50) lungo il confine di mezzogiorno dell'attuale mappale 914 (*cfr. all. "F"*) come rilevato nell'atto del Not. Crespi del 18/10/1963 rep. 1414 - art. 1 e 2 , trascritto a Chiavari il 25/10/1963 ai nn. 5651/5166 e ai nn. 5652/5167

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] in comunione legale dei beni con [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2001), con atto stipulato il 23/07/2001 a firma di Not. Giampetruzzi Francesco ai nn. 47681/5474 di rep-raccolta di repertorio, registrato il 01/08/2001 a Chiavari ai nn. 1442, trascritto il 25/07/2001 a Chiavari ai nn. 5454 r.p. / 6872 r.g., in forza di atto di compravendita

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] in comunione legale dei beni con [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2001), con atto stipulato il 23/07/2001 a firma di Not. Giampetruzzi Francesco ai nn. 47681/5474 di rep-raccolta di repertorio, registrato il 01/08/2001 a Chiavari ai nn. 1442, trascritto il 25/07/2001 a Chiavari ai nn. 5454 r.p. / 6872 r.g., in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà (fino al 21/02/1995)

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di riunione di usufrutto alla nuda proprietà (dal 23/07/1977 fino al 25/07/2001), in forza di riunione di usufrutto alla nuda proprietà .
Riunione di usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza della morte del Sig. [redacted] nato a [redacted] e deceduto il [redacted]-

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1995 fino al 23/07/1997), con atto stipulato il 31/01/1995 a firma di Not. Cappetti Mario ai nn. 7661 di rep. di repertorio, registrato il 10/02/1995 a Chiavari ai nn. 148, trascritto il 21/02/1995 a Chiavari ai nn. 1191/1023, in forza di atto di compravendita

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di usufrutto vitalizio, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1995 fino al 23/07/1977), con atto stipulato il 31/01/1995 a firma di

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Not. Cappetti Mario ai nn. 7661 di rep. di repertorio, registrato il 10/02/1995 a Chiavari ai nn. 148, trascritto il 21/02/1995 a Chiavari ai nn. 1191/1023, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 25** e successive varianti, intestata a [redacted]pe , per lavori di costruzione di una nuova casa rurale , presentata il 07/10/1962, rilasciata il 31/10/1963 con il n. 2957/62-2596/63 di protocollo, agibilità del 08/02/1965

Variante a licenza di costruire **N. 25**, intestata a [redacted]pe nato a [redacted]e il [redacted]per lavori di realizzazione di un solo corpo di fabbricato con piano terreno e primo piano anziché due corpi di fabbricato ad un unico piano come da precedente istanza presentata in data 07/10/192 , presentata il 02/09/1963 con il n. 2596 di protocollo, rilasciata il 31/10/1963 con il n. 2957/62-2596/63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Provincia di Genova - Area 05 - prot. n. 122734 del 23/10/2008, entrato in vigore ex art. 41 comma 1° lett. a) della L.R. 36/19978 , in data 12/11/2008, l'immobile ricade in zona AC-CO Ambiti di conservazione degli impianti organizzati recenti collinari (cfr. all. "M") . Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona è normata dall'Art. 27 del Norme di Conformità e Congruenza (cfr. all."M")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Opere realizzate in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 ed eseguiti sempre prima del 01/09/1967 : dal confronto tra la planimetria catastale redatta in data 03/01/1995 (cfr. all. "E") e la planimetria di progetto (cfr. all. "L") si sono riscontrate le seguenti difformità:

- aumento della superficie della costruzione fino alla soglia di 10 metri quadrati ;
- realizzazione di poggiolo con diversa struttura planimetrica al piano primo
- diversa tipologia e dimensione delle aperture esterne al piano terra e primo piano ;
- realizzazione di diverse tramezzature interne al piano terreno;

Normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.
Le difformità sono regolarizzabili mediante applicazione dell'art. 48 comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. in quanto le opere in difformità non risultavano già accatastate al momento della loro realizzazione ed hanno concretizzato variazioni in aumento della superficie fino alla soglia di 10 metri quadrati .-

Le difformità sotto il profilo amministrativo sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità ; il Comune ricevuta la comunicazione e la attestazione del versamento di cui al comma 3 della predetta L.R. , ove richiesto , certifica l'avvenuta presentazione .-
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

- Diritti di segreteria : €.250,00
- Sanzione amministrativa ai sensi art. 48 comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.: €.5.164,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresi oneri accessori : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presuntivamente mesi due
Questa situazione è riferita solamente a opere realizzate in difformità prima del 01/09/1967.
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili , 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 loro 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 , termini 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 avere 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 .-

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Opere realizzate in data successiva al 23/07/2001 (atto di compravendita in capo agli attuali proprietari) : dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") e la planimetria catastale redatta in data 03/01/1995 (cfr. all. "E") si è riscontrato quanto segue :

- trasformazione del piano terra da locali accessori all'abitazione a locali di abitazione ;

- riduzione dell'altezza utile da ml. 3,40 a ml. 2,93 del piano terreno

- modifica alle bucature esterne del piano terreno - modifica della sagoma planimetrica del poggiolo al primo piano da forma rettangolare a forma trapezoidale

- realizzazione di vano finestra nel locale igienico e vano scala del piano primo

Normativa di riferimento: L.R. n.16/2008 e s.m.i..-
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità di interventi soggetti a permesso di costruire , a DIA obbligatoria o a DIA alternativa al permesso di costruire , ai sensi dell'art. 49 comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria : €.150,00
- Sanzione amministrativa - art. 49 comma 3 L.R. n. 16/08 : €/mq. 48,65 x 2 x S.A P.T. mq. 72,77: €.7.080,52
- Spese tecniche per pratica edilizia compresi oneri accessori: €.2.000,00
- Sanzione amministrativa ai sensi art. 43 c. 5 per modifica poggiolo e realizzazione bucature al P.1°: €.1.033,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presuntivamente mesi sei
Questa situazione è riferita solamente a opere realizzate dopo il 23/07/2001.
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

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 loro 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 , termini 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 avere 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 .-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") e la planimetria urbana UIU del NCE (cfr. all. "E") :

- diversa disposizione delle tramezzature interne del piano terra
- diversa destinazione d'uso dei locali del piano terra
- riduzione dell'altezza del piano terra da ml. 3,40 a ml. 2,93
- non indicazione di alcune aperture esterne al primo piano
- modifica al vano scala del primo piano
- diversa struttura planimetrica del poggiolo del piano primo
- trasformazione del locale cucina al primo piano in locale camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale con procedura Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per variazione Docfa: €.50,00
- Spese tecniche per redazione pratica Docfa , compreso oneri accessori (IVA e CPAG) : €.384,30

Tempi necessari per la regolarizzazione: presuntivamente giorni trenta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASARZA LIGURE VIA DELLE FRAGOLE 13, FRAZIONE BARGONE DI CUI AL PUNTO A

a CASARZA LIGURE Via delle Fragole 13, frazione Bargone, della superficie commerciale di **166,69** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([redacted]

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

- 1/2 di piena proprietà ([redacted])

Trattasi di casetta unifamiliare con circostante area pertinenziale adibita a camminamenti , posteggio-manovra di autoveicolo e area verde , avente accesso pedonale e carrabile a mezzo di tracciato stradale che si diparte dal ciglio a monte della strada rotabile comunale di Via delle Fragole (*cfr. all. "F" "G"*) ; l'immobile è composto da piano terra e primo piano adibiti entrambi ad abitazione ; i due piani sono collegati tra loro da scala interna a vista avente struttura in legno (*cfr. all.ti "F" , "G"*) ..-

Il piano terra di altezza netta di ml. 2,93 ha una superfcie lorda complessiva di mq. 82,74 ed una superficie netta complessiva di mq. 69,75 e risulta composto da ampio soggiorno (superficie lorda SL di mq. 34,95 e superficie netta SN di mq. 69,75) , ingresso- corridoio (SL mq. 14,12 - SN mq. 11,90) , cucina (SL mq. 18,56 - SN mq. 15,51) , bagno principale (SL mq. 15,71 - SN mq. 12,98 ; il primo piano di altezza netta di ml. 3,30 ha una superficie lorda complessiva di mq. 82,74 e superficie netta complessiva di mq. 65,70 e risulta composto da camera (SL mq. 16,80- SN mq. 14,29) , camera (SL mq. 17,21- SN mq. 14,59) , camera (SL mq. 17,09 - SN mq. 14,40) , camera (SL mq. 117,18 - SN mq. 14,28) , bagno secondario (SL mq. 4,18 - SN mq. 3,25) vano scale - corridoio (SL mq. 10,28 - SN pianerottolo mq. 4,89) , oltre il poggiolo di superficie netta di mq. 4,02.-

Trattasi di immobile in buone condizioni di manutenzioe e conservazione per quanto attiene la parte interna , mentre necessita di interventi manutentori esterni , specialmente al poggiolo e alle persiane in legno .-

Il bagno principale del piano terra ed il bagno secondario del piano primo sono dotati entrambi di piatto doccia ,WC , bidet , lavabo , con rubinetterie di tipo normale ; il locale cucina è dotato di lavandino .-

Il locale caldaia alimentata a GPL è posto sul lato nord ricoverato in un precario manufatto in legno ; il serbatoio del GPL è interrato nell'area antistante il fabbricato lato nord-est .-

L'impianto di riscaldamento è collegato sia alla calderina a gas che alla stufa a pellet ; l'acqua calda è fornita solamente dalla calderina a gas .-

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq. 166,69 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno / Primo, ha un'altezza interna di ml. 2,93 il piano terra e ml. 3,30 il primo piano .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 939 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fragole 13, piano: T-1, intestato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted]955 , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]o ; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: a mezzo corte pertinenziale , da nord in senso orario con mappali 154-917-915-653-151-strada vicinale di Rovino , sotto il suolo , sopra il tetto
  Nel pignoramento è errata la data di nascita di [redacted]no indicata come [redacted] anziché [redacted] ; inoltre il verbale di pignoramento risulta trascritto contro [redacted] anziché [redacted]

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casarza Ligure).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★★★★ ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★ ★★★★★
esposizione:	buono	★★★★ ★★★★★
luminosità:	buono	★★★★ ★★★★★
panoramicità:	buono	★★★★ ★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★ ★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★ ★★★★★
servizi:	nella media	★★★★ ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di casetta unifamiliare con circostante area pertinenziale adibita a camminamenti , posteggio-manovra di autoveicolo e area verde , avente accesso pedonale e carrabile a mezzo di tracciato stradale che si diparte dal ciglio a monte della strada rotabile comunale di Via delle Fragole (*cfr. all. "F" "G"*) ; l'immobile è composto da piano terra e primo piano adibiti entrambi ad abitazione ; i due piani sono collegati tra loro da scala interna a vista avente struttura in legno (*cfr. all.ti "F", "G"*) .-

Il piano terra di altezza netta di ml. 2,93 ha una superfcie lorda complessiva di mq. 82,74 ed una superficie netta complessiva di mq. 69,75 e risulta composto da ampio soggiorno (superficie lorda SL di mq. 34,95 e superficie netta SN di mq. 69,75) , ingresso- corridoio (SL mq. 14,12 - SN mq. 11,90) , cucina (SL mq. 18,56 - SN mq. 15,51) , bagno principale (SL mq. 15,71 - SN mq. 12,98 ; il primo piano di altezza netta di ml. 3,30 ha una superficie lorda complessiva di mq. 82,74 e superficie netta complessiva di mq. 65,70 e risulta composto da camera (SL mq. 16,80- SN mq. 14,29) , camera (SL mq. 17,21- SN mq. 14,59) , camera (SL mq. 17,09 - SN mq. 14,40) , camera (SL mq. 117,18 - SN mq. 14,28) , bagno secondario (SL mq. 4,18 - SN mq. 3,25) vano scale - corridoio (SL mq. 10,28 - SN pianerottolo mq. 4,89) , oltre il poggiolo di superficie netta di mq. 4,02.-

Trattasi di immobile in buone condizioni di manutenzioe e conservazione per quanto attiene la parte interna , mentre necessita di interventi manutentori esterni , specialmente al poggiolo e alle persiane in legno .-

Il bagno principale del piano terra ed il bagno secondario del piano primo sono dotati entrambi di piatto doccia ,WC , bidet , lavabo , con rubinetterie di tipo normale ; il locale cucina è dotato di lavandino .-

Il locale caldaia alimentata a GPL è posto sul lato nord ricoverato in un precario manufatto in legno ; il serbatoio del GPL è interrato nell'area antistante il fabbricato lato nord-est .-

L'impianto di riscaldamento è collegato sia alla calderina a gas che alla stufa a pellet ; l'acqua calda è fornita solamente dalla calderina a gas .-

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq. 166,69 .-

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad una anta le porte di accesso al poggiolo e a due ante gli altri serramenti realizzati in legno. i vetri sono in parte del tipo a vetrocamera (doppio) da mm. 5 ed in parte del tipo singolo	nella media	★★★★ ★★★★★
infissi interni: ad una anta realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★ ★★★★★
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	★★★★ ★★★★★

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco alla genovese . occorrono lavori manutentori al poggiolo	nella media	★★★★	★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. bagno principale P.T. , soggiorno , cucina, ingresso , bagno secondario P.1°	nella media	★★★★	★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle a scaglie di marmo 30x30. camere , corridoio	nella media	★★★★	★★★★★
portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	nella media	★★★★	★★★★★
protezioni infissi esterni: a due ante realizzate in legno	mediocre	★★★★★	★★★★★
protezioni infissi esterni: a due ante realizzate in allluminio	nella media	★★★★	★★★★★
rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica 20x10. altezza ml. 1,80	nella media	★★★★	★★★★★
rivestimento interno: posto in bagno principale al P.T. realizzato in piastrelle di ceramica 33x25. altezza ml. 2,08	nella media	★★★★	★★★★★
rivestimento interno: posto in bagno secondario al P.1° realizzato in piastrelle di ceramica 15x7. altezza variabile ml. 1,53/1,98	nella media	★★★★	★★★★★
rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco tinteggiato . escluse le pareti rivestite con piastrelle	nella media	★★★★	★★★★★
scale: interna . scalone a vista in legno	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
Degli Impianti:			
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto è dotato di salvavita	nella media	★★★★	★★★★★
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in non accertabile con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile		★★★★★★★★★★	
gas: con alimentazione a GPL conformità: non rilevabile		★★★★★★★★★★	
idrico: con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabile conformità: non rilevabile		★★★★★★★★★★	
termico: con alimentazione in GPL - PELLET i diffusori sono in termosifoni in alluminio ; conformità: La calderina a gas è regolarmente denunciata	nella media	★★★★	★★★★★
La certifciazione eneregetica è allegata alla presente sotto la lettera " P"			
Delle Strutture:			
copertura: a falde costruita in struttura in legno	nella media	★★★★	★★★★★
solai: latero-cemento	nella media	★★★★	★★★★★

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

strutture verticali: costruite in mattoni. la muratura perimetrale è priva di isolante

CLASSE ENERGETICA:

[71,42 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 18342 registrata in data 08/05/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	34,35	x	100 %	=	34,35
ingresso - corridoio	14,12	x	100 %	=	14,12
cucina	18,56	x	100 %	=	18,56
bagno principale piano terreno	15,71	x	100 %	=	15,71
camera lato nord	16,80	x	100 %	=	16,80
camera lato est	17,21	x	100 %	=	17,21
camera lato ovest	17,09	x	100 %	=	17,09
camera lato sud	17,18	x	100 %	=	17,18
bagno secondario piano primo	4,18	x	100 %	=	4,18
vano scale - corridoio piano primo	10,28	x	100 %	=	10,28
poggiolo	4,02	x	30 %	=	1,21
Totale:	**169,50**				**166,69**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	166,69	x	500,00	=	**83.343,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.343,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.343,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

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 , nonchè 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 raprresenta 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 e 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 mezzaria 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 cosidetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari 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

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 : Fascia/Zona :Extraurbana/Regione Agraria n. 5 (Alto Entella e Alto Sturla)

"ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 670 €/mq - MEDIO 835 €/mq.

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-
Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio 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 dicembrer 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

superficie lorda dell'immobile escluso poggioli risultante di mq. 165,48

Valore OMI min : €/mq. 670 - Valore OMI medio : €/mq. 835 ; K1 (tagli superficie) : 0 - oltre mq. 150,00; K2 (livello di piano - piano terreno /piano primo ultimo) : (0,20+0,80) / 2 = 0,50 .-

Valore di K = (0+ 3x0,50) /4 = 0,375

Valore normale unitario : 670,00 + (835,00 - 670,00) x 0,375 = 731,88 €/mq , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la Zona Regione Agraria n. 5 (Alto Entella e Alto Sturla) le quotazioni fornite per abitazioni di tipo economico sono le seguenti : €/mq. 856,00 per la 1° fascia , €/mq. 584,00 per la 2° fascia ed €/mq. 720,00 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 57.101,94 (€ 453,19 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 52.343,45 (€ 453,19 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 , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 500,00 €/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 .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Chiavari, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Casarza Ligure, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio dell'Agenzia del Territorio - Borsino Immobiliare .it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		166,69	0,00	83.343,00	83.343,00
				83.343,00 €	**83.343,00 €**

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile risulta pignorato per la quota intera della piena proprietà e quindi non occorre procedere alla determinazione della comoda divisibilità della quota .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 18.111,82**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.231,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 4.566,18**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.665,00**

data 08/05/2017

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32f344fc18dba8655a40fb8683fd56be