

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. RENATO DELUCCHI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N. 32/2017

CREDITORE PROCEDENTE

PALMIRA MASSAROTTO

DEBITORI ESECUTATI



SERGIO TROIELI

C.T.U.: ARCH. GIOVANNA BRINGIOTTI



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione operazioni peritali	pag. 6
3. Documentazione di cui all'art. 567 C.P.C.	pag. 8
4. Identificazione del bene	pag. 8
5. Sommara descrizione dei beni	pag. 9
6. Proprietà dei beni	pag. 16
7. Stato di possesso-occupazione dei beni	pag. 18
8. Formalità vincoli o oneri a carico dell'acquirente	pag. 18
9. Formalità vincoli o oneri non opponibili all'acquirente	pag. 18
10. Regolarità Urbanistica-Edilizia-Catastale	pag. 19
11. Valore di mercato del bene	pag. 23
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 26
13. Attestazione di prestazione energetica	pag. 27
14. Elenco allegati	pag. 27



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giovanna Bringiotti, C.F. BRNGNN64E55D969R, con studio professionale in Genova Via A. Cecchi, n.4/C, Tel. 335.21.15.20, email giovanna.bringiotti@gmail.com, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Genova al n.1907 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio - Perito estimatore dal Tribunale di Genova, Ufficio *Esecuzioni*

Immobiliari dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. RENATO DELUCCHI, per effettuare la stima dei beni esecutati, sito nel Comune di Uscio, Via Banchi, n.23/2.

In data 24 maggio 2017, pertanto, la scrivente prestava giuramento di rito accettando l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

- a) *Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art.567 C.P.C., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini*



della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua reazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi:

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;*
- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e comunque con data certa anteriore;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria e lo stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene*



pignorato; Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
 - *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico e se vi sia stata affrancazione a tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del venditore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:*
- *le iscrizioni ipotecarie;*
 - *i pignoramenti ed altri trascrizioni pregiudizievoli*
7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicanti il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa*



eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento dei titoli in sanatoria;

8. *Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione della prestazione energetica;*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

2. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Giovanna Bringiotti, avendo ricevuto la nomina in data 19 maggio 2017, prendeva atto del quesito disposto dal G.E. e del termine per il deposito della relazione scritta, stabilito in almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 3 ottobre 2017. In data 24.05.2017 si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova per prestare giuramento.

Successivamente, la scrivente C.T.U.

- in data 26.06.2017 si recava presso l'Agenzia del Territorio per ottenere copia della planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione catastale;
- in data 26.06.2017 otteneva copia della visura catastale dell'immobile dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
- in data 26.06.2017 si recava presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare ispezione ipotecaria sui soggetti interessati;
- in data 27.06.2017, a mezzo PEC, richiedeva al Comune di Uscio (GE):



- copia di eventuali progetti depositati riguardanti sia l'immobile, copia di eventuali condoni edilizi inerenti l'immobile, copia del certificato di abitabilità;
- in data 27.06.2017 a mezzo PEC richiedeva agli Uffici Anagrafici del Comune di Uscio (GE) copia dei certificati di residenza storico, di stato di famiglia e di stato civile della S. [REDACTED] (esecutata);
 - in data 27.06.2017 a mezzo PEC richiedeva agli Uffici Anagrafici del Comune di Cairo Montenotte (SV) copia dei certificati di residenza storico, di stato di famiglia e di stato civile del [REDACTED] (esecutato);
 - in data 26.06.2017 si recava presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
 - in data 27.06.2017 richiedeva e riceveva copia dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario redatto dal Notaio Mario Greco di Rapallo;
 - in data 27.06.2017 inviava al creditore procedente e ai debitori eseguiti raccomandata con avviso di ricevimento in cui comunicava la data del sopralluogo presso l'immobile, da effettuarsi in data 12.07.2017;
 - in data 11.07.2017 si recava presso il settore Edilizia Privata del Comune di Uscio (GE) per esaminare ed estrarre copia della documentazione edilizia inerente l'immobile;
 - in data 26.07.2017 si recava a Uscio (GE), frazione Terrile, in via Banchi n.23/2 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile;
 - in data 26.07.2017 si recava nuovamente a Uscio (GE), frazione Terrile, in via Banchi n.23/2 al fine di esaminare la caldaia a metano ubicata presso l'immobile in quanto non era stato possibile prenderne visione durante il precedente sopralluogo a causa dello smarrimento della chiave del locale in cui era ubicata;
 - In data 29.08.2017 redigeva l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.



3. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art.157 c.p.c.

In particolare, è stata depositato il Certificato notarile, sottoscritto dal Notaio Dott. Agostino Firpo in Savona, che riporta l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni e l'elenco delle formalità gravanti sui beni.

La scrivente ha altresì effettuato un'ulteriore ispezione ipotecaria al fine di verificare la presenza di più recenti iscrizioni.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Lotto unico: appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di USCIO, (Ge), posto al piano 1° (da strada) del civico n.23 di Via Banchi, identificato con l'interno n.2.

Confini appartamento

Sud: mappale n.606, mappale n.680

Ovest: sub. 5, mappale n.606

Nord: sub 5, strada Uscio-Terrile

Est: vano scala comune

Sopra: immobile int.3

Sotto: immobile int.1

Dati catastali

Sezione – Uscio unica

Foglio 10

Particella 372

Subalterno 2

Categoria A/3

Classe 1

Consistenza 4,5 vani



Superficie catastale Totale 75 mq
Rendita Euro 371,85

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Uscio, il cui nome si fa risalire al latino "Augustinum", è posta al cavalcavia della strada che dal Mare di Recco sale attraverso i monti fino a Piacenza.

Una delle tante "vie del sale" che testimoniano l'importanza che l'Appennino ha rivestito nell'economia delle genti liguri, padane ed europee. Il territorio geografico del comune è situato nella valle del torrente Recco, ad est di Genova, ed è composto da diversi nuclei sparsi lungo la strada provinciale 333 che dalla costa (Recco) s'inerpica verso il colle Caprile dove è possibile, valicando il crinale, discendere verso l'abitato di Gattorna e, quindi, la Val Fontanabuona.

Il suo territorio comunale comprende le frazioni di Calcinara e Terrile.

Confina a nord con i comuni di Neirone, a sud con Avegno, ad ovest con Lumarzo e Sori e ad est con Tribogna.

Posto ad un'altezza di 361 m sul livello del mare ma vicinissimo alla Riviera (15 minuti d'auto), Uscio offre al visitatore scorci panoramici di incomparabile bellezza che scivolano fino al mare del Golfo Paradiso.

Il paese è noto per la sua Pieve romanica del XI Secolo, al cui interno si trovano statue lignee del XV secolo di Luca Cambiaso e per il fiorente artigianato dedicato agli orologi: ne è gradevole testimonianza la presenza del nuovo Museo degli Orologi da Torre "Roberto Trebino". La produzione di orologi da torre e da campanile risale addirittura al XVIII secolo; si tratta di una produzione nota in tutto il mondo. Nel 1758 viene fondata la fabbrica Bisso. La svolta in questa attività tradizionale fu data nel 1824 da Giuseppe Terrile, contadino, falegname, fabbro ferraio e riparatore

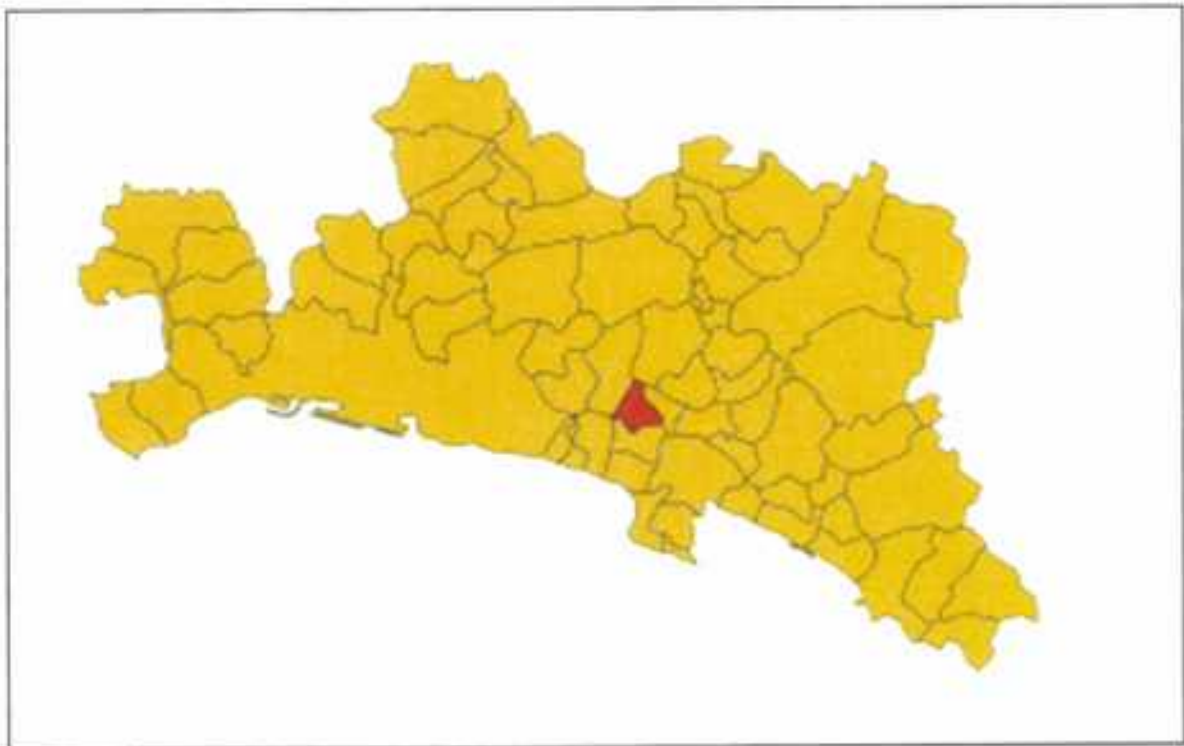


di piccoli orologi, il cui non comune ingegno gli permise di studiare quella tecnica particolare divenendo esperto della fabbricazione dei grandi meccanismi per gli orologi da torre. Nel corso del secolo l'attività fu sviluppata da diverse famiglie: ai Terrile si aggiunsero, nella seconda metà del Novecento, i Trebino.

L'economia della zona si basa sull'attività agricola ma anche sul turismo, che viene favorito dalla presenza della casa di cura *Colonia Arnaldi* che lì è nata e che lì risiede da oltre cent'anni e la cui fama è alimentata da una mistura di erbe che è alla base della terapia e dai 10 ettari di parco in posizione panoramica, con innumerevoli specie botaniche e rare piante esotiche.

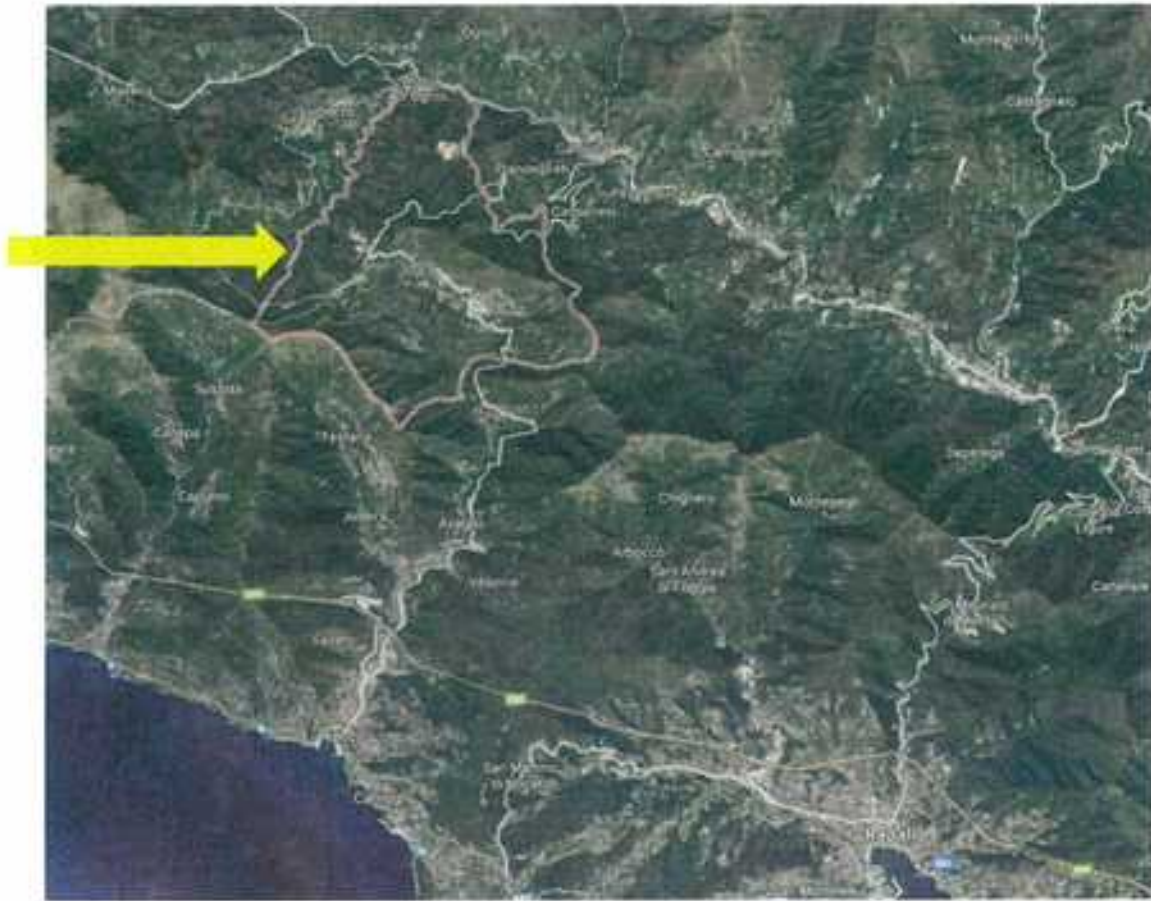
Il centro di Uscio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 333 di che gli permette il collegamento stradale con Moconesi, a nord, e Avegno a sud.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato lungo la strada che collega Uscio alla frazione di Terrile.



Posizione del comune di Uscio nella città metropolitana di Genova





Vista satellitare della zona. La freccia indica il Comune di Uscio



Panorama di Uscio

Arch. Giovanna Bringiotti – Via A. Cecchi, n.4/C - 16129 Genova

Tel. 010.55.36.147 – Email giovanna.bringiotti@gmail.com – PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it



DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte si trova lungo la strada che collega Uscio alla frazione di *Terrile*, in *Via Banchi*.

L'edificio è immerso nel verde della valle di Recco, in posizione panoramica.

Il fronte principale del fabbricato è rivolto verso nord-est e si affaccia direttamente sulla strada, gli altri prospetti si affacciano sulla valle circostante.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti negozi né servizi.

Il casello autostradale di Recco si trova ad una distanza di circa 12 km mentre la stazione ferroviaria di Recco dista circa 15 km.

Uscio si trova a circa 25 km di distanza da Genova, 20 km da Rapallo e 30 km da Chiavari.



Vista satellitare della zona con indicazione del fabbricato



Il civico n.23 di Via Banchi si presenta con sufficienti caratteristiche costruttive e di rifinitura, per cui l'edificio si configura di livello economico.

L'edificio si sviluppa su un totale di n.4 piani di cui: un piano con accesso indipendente sotto il livello stradale, un piano posto a livello strada, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto).

I prospetti sono tinteggiati con colore rosa sul quale spiccano gradevoli decorazioni (in corrispondenza delle finestre e agli angoli) di colore chiaro.

Sul prospetto a sud-est il portone, ubicato in corrispondenza del piano stradale, immette in un piccolo atrio comune sulla destra del quale vi è la scala che porta ai piani superiori dell'edificio.

L'atrio è pavimentato in graniglia; la scala interna è rivestita in ardesia, ringhiera e corrimano sono in ferro. Le pareti, sia dell'atrio sia del vano scala, sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

La struttura portante dell'edificio è in muratura. La copertura è a falde.

Lo stato di manutenzione della parte esterna dell'edificio è buono.

Le rifiniture interne delle parti comuni dell'edificio si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.



Prospetti verso sud-ovest e sud-est





Prospetti verso nord-est e sud-est



Prospetto verso nord-ovest

Arch. Giovanna Bringiotti – Via A. Cecchi, n.4/C - 16129 Genova

Tel. 010.55.36.147 – Email giovanna.bringiotti@gmail.com – PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it



CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'UNITA' IMMOBILIARE

All'appartamento interno n.2, ubicato al piano primo, si accede mediante portoncino caposcala blindato ad un'anta rivestito esternamente in legno, in stato di manutenzione buono.

Il portoncino caposcala immette direttamente in un piccolo ingresso e, da qui, in un ampio vano adibito a soggiorno sul quale si affacciano gli altri vani dell'immobile. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, n.2 camere, cucina, bagno.

Dall'immobile si gode di un'ampia vista panoramica sulla valle.

L'alloggio ha sei affacci, tre dei quali rivolti a sud-ovest (n.1 camera, soggiorno, cucina), due affacci rivolti a nord-ovest (n.2 camere) e un vano con affaccio a nord-est (bagno).

La cucina è dotata di un ampio terrazzo coperto e chiuso su due lati, delimitato verso l'esterno da un'elegante parapetto con colonnine.

Dal terrazzo si accede ad un piccolo locale dove è ubicata la caldaia a gas metano.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,80 m.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Serramenti esterni: tapparelle in pvc di colore verde, finestre in alluminio di colore bianco con doppio vetro;

Serramenti interni: porta caposcala blindata e rivestita in legno, a un'anta; porte interne in legno a battente di colore bianco;

Pavimenti ingresso, camere, soggiorno, cucina, bagno: in graniglia;

Pareti ingresso, corridoio, camere, soggiorno, cucina: intonacate e tinteggiate con colore bianco;

Soffitti: intonacati e tinteggiati con colore bianco;

Pareti bagno: intonacate, rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco e nero 20 x 30 fino ad un'altezza di m. 2,00, tinteggiate nella parte superiore;



Apparecchi igienici del bagno: lavabo, vaso, bidet, vasca idromassaggio, doccia;

Rubinerie: con miscelatori;

Impianto di riscaldamento e acqua calda: autonomo a gas metano con caldaia marca *Cosmogas* ubicata in un locale accessibile dalla loggia, con termostato e valvole termostatiche;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto ricezione TV: presente.

SUPERFICI

DESCRIZIONE	MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICI PONDERATE MQ
SUPERFICIE UTILE NETTA CAPESTABILE	54,57	100%	54,57
MURI INTERNI	2,60	100%	2,60
MURI PERIMETRALI	12,30	100%	12,30
MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	1,00	50%	0,50
TERRAZZO	8,26	30%	2,07
RIPOSTIGLIO ESTERNO	1,35	25%	0,27
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			72,31

La superficie utile netta calpestabile è così composta:

Ingresso	mq 1,00
Soggiorno	mq 15,88
Camera n.1	mq 11,90
Camera n.2	mq 9,66
Cucina	mq 8,10
Bagno	mq 8,03
Terrazzo	mq 8,26
Ripostiglio esterno	mq 1,35



6. PROPRIETÀ DEL BENE

Il bene risulta di proprietà per 1/3 ciascuno dei signori:

- [REDACTED] residente nel Comune di [REDACTED], di stato civile [REDACTED]. Elettivamente domiciliata presso l'amministratore di sostegno Avv. Maria Teresa Autieri residente a Genova Via Ferrara, n.10/18;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED],
[REDACTED]. Elettivamente domiciliato presso l'amministratore di sostegno Ing. Bernardo Pandimiglio residente a Genova Via Orsini 43/13

Come risulta dalla certificazione notarile a firma del Dott. Agostino Firpo, Notaio in Savona, e dalla visura storica dell'immobile, ai Signori sopra indicati l'immobile è pervenuto, per la detta quota di 1/3 ciascuno di proprietà, in forza di successione per atto di morte del [REDACTED] e deceduto in data 11.06.2013. Denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Genova in data 10.06.2014 al n.2686 volume n.9990 e trascritta nei registri immobiliari di Genova in data 17.12.2014 al Registro generale n.29911, Registro particolare n.23549.

Eredità devoluta per legge, per 1/3 ciascuno di proprietà, a favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In merito alla sopracitata successione per legge in morte di [REDACTED], la relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario risulta trascritta nei registri immobiliari di Genova in data 02.10.2013 al Registro generale n.26767 e Registro particolare n.20321, a seguito di atto a rogito Notaio Mario Greco di Rapallo in data 29.08.2013 repertorio n.10400, raccolta n.3717.



In precedenza l'immobile risulta pervenuto al "de cuius" sig. Giorgio Troili in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Guglielmoni di Rapallo in data 31.03.2010, repertorio n.11257, raccolta n.3202, registrato a Rapallo in data 02.04.2010 al n.682 e trascritto a Genova in data 02.04.2010 al registro generale n.10636, registro particolare n.7150. Parte venditrice: Biossa Valerio relativamente alla quota di 1/3 di proprietà in regime di separazione dei beni, Biossa Dario relativamente alla quota di 1/3 di proprietà, Camisotti Silvia relativamente alla quota di 1/3 di proprietà in regime di bene personale.

In precedenza l'immobile risulta pervenuto in capo ai Signori Biossa Valerio, Biossa Dario e Camisotti Silvia in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Orso in data 29.03.2005, Repertorio n.34280, raccolta n.6745, registrato a Rapallo in data 07.04.2005 al n.379 e trascritto a Genova in data 08.04.2005 al Registro generale n.16517 e registro particolare n.9875. Parte venditrice: Ranieri Pasquale relativamente alla quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni, Chinca Maria Chiara relativamente alla quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

In precedenza l'immobile risulta pervenuto in piena proprietà, per 1/2 ciascuno in capo ai Signori Ranieri Pasquale e Chinca Maria Chiara, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Tosco Salvadori di Genova in data 27.09.1991, Repertorio n.316072, registrato a Genova in data 15.10.1991 al n.9984 e trascritto a Genova in data 01.10.1991 al Registro generale n.23105 e registro particolare n.15835. Parte venditrice: Maggi Maria relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di usufrutto, Caprile Angelo relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/4 del diritto di nuda proprietà, Caprile Luigi relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/4 del diritto di nuda proprietà, Caprile Giuseppe Maria relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/4 del diritto di nuda proprietà, Caprile Giuseppina relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/4 del diritto di nuda proprietà.



7. STATO DI POSSESSO-OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo, in data 12.07.2017, l'immobile risultava occupato dalla Signora [REDACTED]

Dai certificati di residenza e di stato famiglia richiesti dalla scrivente C.T.U. risulta residente presso l'immobile unicamente [REDACTED]

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

8. FORMALITA' VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'area su cui insiste l'edificio di cui l'immobile fa parte ricade in zona di vincolo paesaggistico lettera c) comma 1 art. 142 Dlgs 42/2004,

9. FORMALITA', VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento l'immobile ha costituito le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Genova in data 09.07.2014 al Registro generale n.15735 e Registro particolare n.2195, a seguito di Sentenza di condanna del Tribunale di Savona in data 17.01.2013 Repertorio n.113.

A favore: Massarotto Palmira

Contro: [REDACTED], relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; [REDACTED] o relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 27.11.2014 numero 12598, trascritto a Genova in data 04.12.2014 al Registro generale 28162 e Registro particolare n.21999.

A favore (per la quota di 1/3 di proprietà) [REDACTED]

Contro (per la quota di 1/3 di proprietà): [REDACTED]

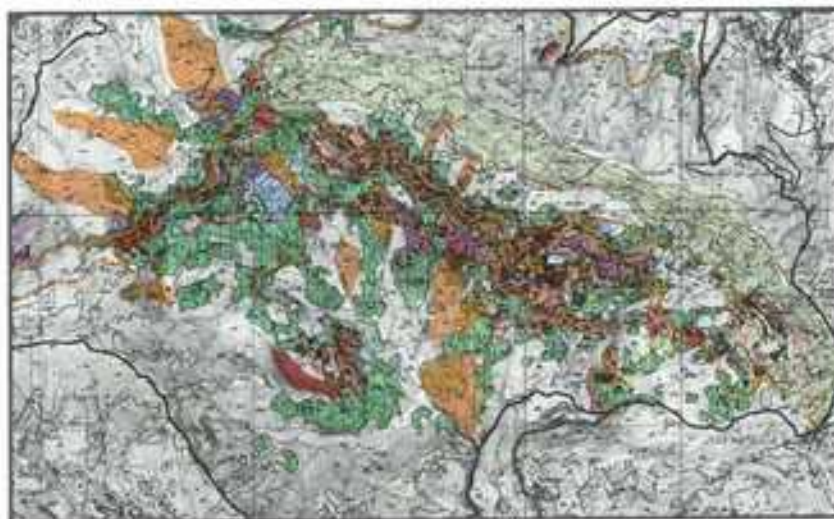


- **DOMANDA GIUDIZIALI** (atto di citazione) per divisione giudiziale del Tribunale di Genova in data 19.03.2016 n. 1029/2014, trascritta a Genova in data 13.06.2016 al Registro generale n.17206 e registro particolare n.12202.
A favore: Balducci Diego
Contro: [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 03.01.2017 numero 12577, trascritto a Genova in data 09.02.2017 al Registro generale 4259 e Registro particolare 2911.
A favore (per la quota di 3/3 di proprietà): Massarotto Palmira
Contro (per 1/3 ciascuno di proprietà): [REDACTED]
[REDACTED]

10. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-TR *Ambiti di Riqualificazione degli impianti organizzati Recenti* del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Uscio.



Stralcio PUC Comune di Uscio



REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Uscio presso il quale la scrivente ha effettuato verifiche, non vi è traccia del progetto originale dell'edificio in quanto trattasi di un vecchio intervento ante 1967, fuori dal centro abitato.

L'unica planimetria dell'immobile depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uscio è quella allegata al progetto depositato in data 22.06.2005 e autorizzato mediante concessione edilizia n.12 del 04.11.2015 per il "*Cambiamento di destinazione d'uso da cantine ad abitazione residenziale al piano terreno e realizzazione di nuova unità abitativa residenziale al piano sottotetto – Modifiche ai prospetti ed alla copertura del fabbricato sito in Via Banchi 23*" a firma Geom. A. Rapuano.

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato dalla scrivente in data 12.07.2017 e la planimetria del progetto presentato, si evidenzia una difformità nell'accesso dell'alloggio che è stato spostato.

Data la vetustà dell'edificio, non esiste certificato di abitabilità.



Pianta progetto 2005





Pianta stato attuale (rilievo del 12.07.2017)



Pianta Raffronto progetto 2005 - stato attuale



Ai fini della regolarizzazione edilizia è possibile sanare le difformità mediante comunicazione opere art.48 comma 2, Legge 16/2008 con i seguenti oneri:

- sanzione € 516,00;
- diritti di segreteria € 100,00 Comune di Uscio (Ge);
- Costi professionista € 1.500,00 comprensivi di oneri di legge.

REGOLARITA' CATASTALE

In data 19.03.2010 è stata presentata all'Agenzia del Territorio una planimetria aggiornata dell'immobile dal Geom. Emanuele Fadda.

Allo stato attuale vi è corrispondenza tra la planimetria rilevata dalla scrivente in data 12.07.2017 e la planimetria catastale dell'appartamento.

11. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE

Per la stima dell'immobile la scrivente si è riferita al più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale.

La stima è stata eseguita tenendo delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, della distribuzione interna, dell'altezza di piano, dell'esposizione, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato), tenendo conto dell'adeguamento dei prezzi delle vendite e dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite tramite:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Fiaip Liguria;
- Siti internet specializzati;
- Agenzie immobiliari.



Le quotazioni OMI (II semestre 2016) relativamente alla zona di riferimento per immobili a destinazione residenziale di tipo economico, in stato conservativo normale, presentano la seguente quotazione:

€/mq 1.150,00 min - €/mq 1.400,00 max

agenzia entrate

Home | Contatti | Shop | Servizi | BSS | English | Area Riservata

Cerca: Val Segui su

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Computario del Mercato Immobiliare - Banca dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA
Comune: USCIO
Fascia/zona: Centrale/FASCIA CENTRALE DI USCIO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2900	L	6,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1400	L	3,8	5,3	L
Box	NORMALE	1100	2500	L	4,4	6,0	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1150	L	3,6	5,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	540	760	L	2,2	3,2	L
Ville e vilini	NORMALE	2100	3000	L	5,5	7,1	L



La Fiaip Liguria relativamente alla zona di riferimento per immobili a destinazione residenziale, zona Uscio, in buono stato, presenta la seguente quotazione (anno 2016): **€/mq 800,00 min - €/mq 1.000,00 max**

Prezzi quotazioni anno 2016	Ristrutturata / Nuovo		in buono stato		Da ristrutturare	
Quartiere	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Centro	1.450	1.650	1.250	1.450	1.050	1.350
In frazione	1.000	1.200	800	1.000	600	750

Il sito **Immobiliare.it** per il Comune di Uscio, presenta la seguente quotazione media per gli appartamenti (luglio 2017): **€/mq 1.474,00**



In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile **valore a metro quadrato** dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **€ 1.100,00**.

Ciò determina un **valore complessivo** dell'immobile pari a:

72,31 mq x 1.100,00 € = € 79.535,50

arrotondabile a € 79.000,00 (euro settantanovemila/00)

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano **adeguamenti e correzioni** al valore dell'immobile;

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: coefficiente correttivo -10%.
- Oneri di regolarizzazione edilizia:
 - Costo della sanatoria: € 716,00
 - Costi per onorari professionali: € 1.500
 - In totale € 2.216,00
- Stato d'uso e manutenzione: le condizioni esterne dell'edificio sono buone; il vano scala comune si presenta in condizioni normali; l'unità immobiliare necessita di interventi di manutentivi alle pareti. Nell'insieme lo stato d'uso e manutenzione è normale. Coefficiente correttivo 1,00.
- Stato di possesso: l'immobile è occupato da uno dei debitori esegutati. Coefficiente correttivo 1,00
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: urbanistico. Coefficiente correttivo 1,00.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- | | |
|--|------------|
| ▪ Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-10%) | € 7.900,00 |
| ▪ Oneri di regolarizzazione edilizia | € 2.116,00 |

La sommatoria delle detrazioni ammonta a € 10.016,00



In ragione delle correzioni operate il **valore a metro quadrato risulta pari a circa € 954,07 arrotondabile a € 950,00.**

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 68.689,75 arrotondabile ad € 68.000,00.**

La vendita dell'immobile sarà soggetta a **tassa di registro.**

13. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestazione n.33445 è stata rilasciata in data 29 agosto 2017 e con scadenza 29 agosto 2027, indica una prestazione energetica globale rientrante nella categoria "G":

14. ELENCO ALLEGATI

1. Atto di provenienza: atto di accettazione eredità con beneficio di inventario;
2. Certificati di residenza, stato civile, stato di famiglia S [REDACTED]
3. Certificati di residenza e stato di famiglia e stato civile [REDACTED]
4. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
5. Visura catastale;
6. Planimetria catastale;
7. Planimetrie progetto depositato nel 2005;
8. Planimetria stato attuale (rilievo del 12.07.2017);
9. Planimetria raffronto progetto 2005 - stato attuale;
10. A.P.E.;
11. Documentazione fotografica;
12. Verbale operazioni peritali;
13. Attestazione adempimenti art.173-bis-legge 80-2005.



La presente relazione viene trasmessa per via telematica e n.1 copia cartacea di cortesia depositata in cancelleria.

Auspicando di avere assolto compiutamente l'incarico conferito, resto comunque a disposizione della S.V. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Renato Delucchi, per ogni ulteriore questione o chiarimento inerente l'accertamento in merito.

Con osservanza

Genova, 1 settembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Giovanna Bringiotti



