

**R.E. 360/2016**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Giudice: dott. Daniele BIANCHI

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

interventuti

**B.N.L. Spa - Avv. Stefano Bazzani**

**Equitalia Servizi di Riscossione Spa**

contro

sull'immobile ubicato nel Comune di Carasco (Ge), Via Don Giuseppe Sannazzari  
civ. n. 9 (già Via Chiesa - Frazione di Graveglia civ. n. 7)  
a Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 796, sub. 1

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

**0.0 PREMESSA - SUDDIVISIONE IN LOTTI AUTONOMI**



caldaia e cantina) più terreno pertinenziale urbanisticamente asservito e destinato a noccioleto.

## **1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.**

Piena proprietà della casa unifamiliare di due piani fuori terra più piano seminterrato, ubicata nel Comune di Carasco in Via Don G. Sannazzari civ. n. 9 (ex Via Graveglia civ. n. 7) e costituita da **(AII.2)**:

- abitazione ai piani terra e primo, composta da portico, ingresso, cucina, soggiorno, bagno, scala interna di collegamento con sottostante ripostiglio (piano terra), tre camere, bagno, corridoio di disimpegno e terrazzo al piano primo;
- giardino al piano terra (rialzato rispetto alla quota stradale);
- un box, locale caldaia e cantina al piano strada (seminterrato);
- un terreno boschivo (noccioleto) confinante ed asservito.

### **1.1 – Dati Metrici**

#### **1.1.1 Abitazione**

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE** comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine, locale caldaia e cantina (considerati come pertinenze anche se catastalmente annessi al box), con l'esclusione della superficie dei locali accessori diretti aventi altezza interna < 1,50m = **mq. 195 (arr.)**

- ingresso coperto piano strada comune al box (quota parte): mq. 13,40/2 x 15% = mq. 1,00
- abitazione piano terra: mq. 78,18 - mq. 1,60 (sottoscala h<1.50 m) = mq. 76,58
- portico piano terra: mq. 21,83 x 35% = mq. 7,64
- giardino e scala esterna: mq. 211,14 x 10% = mq. 21,11
- abitazione piano primo: mq. 78,18
- terrazzo piano primo mq. 21,83 x 30% = mq. 6,55
- locale caldaia: mq. 8,14 x 15% = mq 1,22
- cantina: mq. 13,04 x 20% = mq 2,61



**Dati di Classamento:** Zona Censuaria: / ; Categoria **A/7**; Classe **2**; consistenza: **vani 7,5**; Superficie Catastale: Totale 160 mq., Totale escluse aree scoperte 150 mq.; Rendita: **€ 1.045,83**; Indirizzo: **Via Chiesa N. 7 , piano T-1.**

Intestato: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000. **(All.3)**

**Planimetria** - La planimetria catastale **(All.4)**, attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile; si veda il successivo paragrafo 7.1.5.1.

Si nota che l'indirizzo non coincide con l'identificazione toponomastica che, con delibera comunale n° 86 del 18.06.2013 è stata denominata via Don Giuseppe Sannazzari ed il n° civico è il 9.

### 1.2.2 – Box

Il box e pertinenze risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carasco (B726):

**Dati Identificativi:** Foglio: **9**; Particella **796**; Subalterno **2**.

**Dati di Classamento:** Zona Censuaria: / ; Categoria **C/6**; Classe **2**; consistenza: **35 mq.**; Superficie Catastale: Totale 32 mq.; Rendita: **€ 72,30**; Indirizzo: **Via Chiesa N. 7 , piano S1.**

Intestato: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Proprietà per 1000/1000. **(All.3)**

**Planimetria** - La planimetria catastale **(All.4)**, attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile; si veda il successivo paragrafo 7.1.5.2.

### 1.2.3 Terreno ad uso noccioleto

L'appezzamento di terreno risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Carasco (L507) al Foglio **9**:

Dati Identificativi e dati di Classamento:

- Particella **804**; Qualità **Nocchieleto**; Classe **2**; are **18** centiare **80**; Reddito Domenicale **€ 15,54**; Reddito Agrario **€ 3,88**; Partita **4007**



La **Regione Agraria** è la n. **8** come pubblicato dalla Commissione della Provincia di Genova.

## **2.2 – Collegamenti.**

I servizi principali sono ubicati in prossimità del centro di Carasco ad una distanza di circa 3 Km; per i servizi di maggior livello occorre fare riferimento ai centri di Chiavari (7 km circa) o Lavagna (5 km circa); i parcheggi sono sufficienti e nelle immediate vicinanze. I mezzi pubblici sono sufficienti ma non molto frequenti; la stazione ferroviaria di Lavagna è a circa 10 km; il casello autostradale di Lavagna dista circa 3.5 Km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta domicilio principale della sola esecutata. **(AII.6)**

La consistenza attuale della corte identificata dal sub. 1, come rilevata dal sottoscritto **(AII.7)** e già rappresentata graficamente nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria **(AII.8)** e corrispondente verosimilmente a quanto realizzato all'epoca della costruzione (1975), ricomprende una porzione di circa 60 mq che fa parte dei terreni confinanti di altra proprietà e precisamente delle particelle 795 (parte) e 803 (parte) di cui l'esecutata dichiara di aver goduto del possesso a far data dal primo atto di acquisto (24/03/2000).

Il terreno a destinazione nocciolato attualmente non risulta utilizzato ed è nel possesso della proprietaria 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.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- il box **sub. 2** è da considerarsi pertinenziale all'abitazione principale **sub. 1** ai sensi dell'art. 817 del C.C. in applicazione dell'art. 41 sexies comma 18 della L.



All'esecutata, come sopra meglio individuata, attuale proprietaria, il bene oggetto di perizia é pervenuto per la quota di 1/2 (un mezzo) e per l'intero assieme al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, per atto di compravendita a rogito del notaio Dorotea Verganelli Alfieri di Moconesi, in data \_\_\_\_\_ 0, Rep. \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ 0, Reg. Part. n. \_\_\_\_\_ 0, per acquisto fattone dal signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ 5 e per la restante quota pari al 50% per atto di compravendita a rogito del notaio \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ Rep. n. \_\_\_\_\_, per acquisto fattone dal signor \_\_\_\_\_

### 6.2 Precedenti proprietari

Al signor \_\_\_\_\_ la proprietà pervenne per acquisto della nuda proprietà con rogito del notaio \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ n. 1425, trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, e a seguito del decesso della signora \_\_\_\_\_ avvenuto a \_\_\_\_\_ ha avuto luogo la consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISICA E CATASTALE

### 7.1.1 - Situazione Urbanistica

- La variante integrale al Regolamento Edilizio con annesso **Programma di Fabbricazione** vigente per il Comune di Carasco ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale Ligure n. 340 del 15/03/1985, include **(AII.12)** :
  - l'edificio particella **796** in **Zona A - Area per l'istruzione**;
  - il terreno particella **804** parte in **Zona A - Area per l'istruzione** e parte in **Z.A.P. - Zona agricola produttiva**.
- Il **P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** include:
  - l'edificio particella **796** parte in Zona: **ID-MA** (insediamenti diffusi a regime di mantenimento) e parte in Zona: **IS-MA** (insediamenti sparsi a regime di mantenimento);
  - il terreno particella **804** in Zona: **IS-MA** (insediamenti sparsi a regime di mantenimento);



#### 7.1.4 - Decreto di abitabilità

Per il bene oggetto di perizia è stato emesso il **permesso di abitabilità** in data **29 dicembre 1975 (All.13)**.

Relativamente ai locali destinati al piano seminterrato (locale caldaia e cantina) realizzati successivamente all'emissione del permesso di abitabilità e sanati con concessione edilizia in sanatoria (condono) **(All.8)** si ritiene necessaria la procedura di agibilità per i due locali osservando che il box è già compreso nell'abitabilità e non risulta aver subito modifiche successivamente.

#### 7.1.5 - Conformità Catastale

Lo stato attuale degli immobili, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto **(All.7)** presenta le seguenti difformità:

**7.1.5.1** - l'abitazione identificata dal **foglio 9 particella 796 sub. 1** è **difforme** dalla **planimetria** depositata al **Catasto Fabbricati** in data **08 ottobre 1976 (All.4)** in quanto:

- non è rappresentato il locale sottoscala destinato a ripostiglio ubicato al piano terra erroneamente indicato come rampa di scala;
- si rileva un'inesattezza sull'indicazione dell'altezza interna (indicato h 3,00 anzichè h 2.90)
- la rappresentazione in planimetria della corte esterna comprende:
  - una parte a nord di circa mq. 72 appartenente alla particella 804 del catasto terreni di proprietà dell'esecutata;

Si segnala che la consistenza del giardino rappresentata nella planimetria del catasto fabbricati **(All.4.1)** non comprende la porzione ad ovest ricadente sulle particelle 795 e 803 del catasto terreni confinanti e di altra proprietà.

**7.1.5.2** - il box identificato dal **foglio 9 particella 796 sub. 2** sostanzialmente è **conforme** alla **planimetria** depositata al **Catasto Fabbricati** in data **08 febbraio 2000 (All.4.2)** ad eccezione di un'inesattezza sull'indicazione dell'altezza interna della cantina (indicato h 3,30 anzichè h 2.35).



## **8. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto **non** risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio):. nè per la parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), nè per la parte III° ex L. 1497/1939.

## **9. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

### **Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:**

Numero dei piani	un piano entroterra, due fuori terra
Data di edificazione	1975
Struttura:	Cemento armato
Copertura:	a falde inclinate con manto di copertura in tegole - condizioni: sufficienti
Scale:	esterna parzialmente coperta, con struttura in cemento armato a due rampe ad L - gradini e pianerottolo, in ardesia - condizioni: sufficienti.
Muratura:	perimetrale in laterizi a cassa vuota - tramezze in mattoni forati
Facciate	intonaco in arenino alla genovese – zoccolo con finitura a stollato piano terra - condizioni: buone
Portico:	portico al piano terra - pavimento in piastrelle - muretti di perimetro con copertine in ardesia - condizioni: medie
Terrazzo:	terrazzo al piano primo - pavimento in piastrelle - parapetto in ferro - condizioni: scarse
Accesso esterno	Cancello in ferro di accesso alla scala esterna in corrispondenza dell'area coperta comune con il box - condizioni: sufficienti – servo scala: assente (da esterno a quota piano terra)
<b>Impianti comuni</b>	



riscaldamento	di accumulo in locale caldaia - necessita di revisione e adeguamento
ACS - Acqua Calda Sanitaria	integrata nell'impianto di riscaldamento
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 256,56 kwh mq anno Valore Raggiungibile 166,75 kwh mq anno
<b>Caratteristiche del box:</b>	
Infissi esterni:	serranda basculante in metallo ad apertura manuale - condizioni: buone
Pavimenti:	piastrelle; condizioni sufficienti;
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: scarse –
Impianto elettrico	in parte esterno ed in parte sottotraccia senza interruttore salvavita - necessita di revisione e adeguamento

#### **Caratteristiche del terreno.**

Il terreno costituente unico lotto con l'abitazione in quanto asservito, misura catastalmente mq. 1.880; di giacitura piuttosto acclive, originariamente condotto a nocciolo attualmente si è spontaneamente inselvaticato; i confini di proprietà sui lati nord, est ed ovest, non risultano ben individuati ne materializzati. Il giardino (particella 796) ed il terreno (particella 804) sono tra loro confinanti tramite un muro di contenimento dell'altezza di circa 5 metri per cui il terreno nocciolo è accessibile solo pedonalmente tramite due cancelli posti sui lati ovest ed est della corte (sub. 1); si deve quindi necessariamente attraversare le particelle 1481 e 795 sulle quali la proprietà ha dichiarato di aver sempre goduto del diritto di passo. Tale diritto non risulta precisamente descritto nei titoli di provenienza ad eccezione di un atto di divisione tra gli originari danti causa a rogito notaio



difficoltà di sosta per scarico e carico 3%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un incremento percentuale pari a 0.32% dell'oscillazione della media delle fonti (€ 3,13);

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Coeff. di piano 2.5%, Luminosità 2%, Orientamento prevalente (esposizione) - Quadrante SE-SO 2%, Prospicienza (panoramicità) verso verde pubblico/privato 4%) - incidenza percentuale positiva pari a 10.5% dell'oscillazione della media delle fonti (+€ 102,69);

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DEL FABBRICATO (Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, Stato conservativo delle finiture di scale e atrio, tutte in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00)

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Medio/Basso stato conservativo -2.5%) - incidenza percentuale positiva pari a 10.5% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 24,45)

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq. 2.612,37** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 195** determina un

**VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 509.412,07.**

#### 10.2.2. Determinazione del Valore Complessivo

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- sgombero e smaltimento, intervento di **manutenzione** e adeguamento su: Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico, Impianto fognario, Serramenti esterni, Rivestimenti murari (piastrelle), Opere da pittore, Oneri di progettazione - tale da incidere negativamente nella misura del **20%** sul valore medio di mercato (**- € 101.882,41**);



**VALORE COMPLESSIVO BOX pari a Euro 37.800,00 (arr.) € trentasettemilaottocento/00**

#### **10.4 TERRENO pertinenziale**

##### **10.4.1 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 19.07.2013 dalla Commissione della Provincia di Genova per la regione agraria N°8 - COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI e pubblicati nel B.U.R.L. n.36 del 04.07.2013.

PARTICELLA	COLTURA	SUPERF mq.	VALORE AGRICOLO €/ha	VALORE AGRICOLO €/MQ	VALORE TOTALE
804	NOCCIOLETO	1.808	€ 25.853,00	€ 2,59	€ 4.682,72

L'applicazione dei valori agricoli relativi alla classe colturale presente nel lotto, della superficie catastale totale di **1.808 mq.**, detratti mq. 72 in quanto facenti parte della corte urbana, determina un valore totale di **€ 4.682,72** che corrisponde ad un valore unitario medio di **2,59 €/mq.**

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali per cui si ritiene di mettere in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del terreno più influenti con il valore di mercato applicando dei parametri numerici per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Tali coefficienti tengono conto di:

- tipologia della coltura, pendenza del terreno, ubicazione rispetto al centro abitato, esposizione, accesso, forma, ampiezza. Nel caso specifico si assume come parametro globale 0,75.

##### **10.4.2 Stima del valore complessivo**



Tali operazioni comporterebbero: l'importo di € **1.600,00** per la realizzazione di opere edili e l'importo di € **1.800,00** per spese tecniche pratica edilizia e di frazionamento catastale comprensivo di oneri comunali, catastali compreso IVA e oneri previdenziali.

Il valore del lotto unico senza box sarà quindi determinato dal valore del lotto unico compreso il box (Euro 385.500,00) detratto il valore del box come sopra determinato (Euro 37.800,00), detratte le spese complessive per la separazione del box (Euro 26.100,00). Si avrà quindi:

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO SENZA BOX**

Euro 385.500,00 - Euro 37.800,00 - Euro 26.100,00 = **Euro 321.600,00**  
trecentoventunomilaseicento//00

**11. DIVISIBILITÀ IN LOTTI**

Tenuto conto di tutto quanto sopra indicato lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento **NON** sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

**12. OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO**

1. Decreto di fissazione di prima udienza in data 24.09.2016 dal G.E. dott. Mirko PARENTINI con il quale veniva nominato come esperto l'arch. Pozzolini Enrico;
2. Giuramento del sottoscritto quale esperto in data 28.10.2016 vista la rinuncia dell'arch. Pozzolini Enrico;
3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in data 28.10.2016.
4. Fissazione del sopralluogo per la data 19.12.2016 mediante invio di raccomandata R.R. all'esecutata, al precedente e agli intervenuti;
5. Sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 19.12.2016 senza esito;
6. Acquisizione di planimetria depositata al catasto fabbricati – e dell'estratto completo della mappa del Catasto terreni - agenzia del territorio;
7. Ricerca e visura di progetto originario, licenza edilizia, decreto di abitabilità, condono edilizio presso l'archivio del Comune di Carasco;



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Giudice: dott. Daniele BIANCHI

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da  
A34 S.r.l - Avv. Caterina CUNEO e Avv. Alessia FOPPIANO**  
interventuti

**B.N.L. Spa - Avv. Stefano Bazzani**  
**Equitalia Servizi di Riscossione Spa**  
contro

sull'immobile ubicato nel Comune di Carasco (Ge), Via Don Giuseppe Sannazzari civ. n.  
9 (già Via Chiesa - Frazione di Graveglia civ. n. 7)  
a Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 796, sub. 1

**ATTESTAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO**

Il sottoscritto geom. Fabio BRUZZONE, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Genova con il n. 2639 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, via A. Cantore 21/3, Perito d'Ufficio nel giudizio d'esecuzione di cui in epigrafe

**ATTESTA**

di trasmettere oggi, data del deposito della perizia, copia della perizia stessa,

- al creditore procedente: A34 S.r.l presso gli Avv. Caterina CUNEO e Avv. Alessia FOPPIANO tramite PEC: [avvcaterinacuneo@cnfpec.it](mailto:avvcaterinacuneo@cnfpec.it) - [avvalessiafoppiano@puntopec.it](mailto:avvalessiafoppiano@puntopec.it)
- all'intervenuta: B.N.L. S.p.a. presso l'Avv. Stefano Bazzani tramite PEC: [stefano.bazzani@ordineavvgenova.it](mailto:stefano.bazzani@ordineavvgenova.it) - [federicogarritano@ordineavvocatiroma.org](mailto:federicogarritano@ordineavvocatiroma.org)
- all'intervenuta: Equitalia Servizi di Riscossione Spa presso Equitalia Servizi di Riscossione Spa tramite PEC: [procedurecautelari.immobiliari.lig@pec.equitaliariscossione.it](mailto:procedurecautelari.immobiliari.lig@pec.equitaliariscossione.it)

Genova 16 ottobre 2017

Il perito d'Ufficio



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
 Giudice: dott. Daniele BIANCHI  
**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**A34 S.r.l** - Avv. Caterina CUNEO e Avv. Alessia FOPPIANO  
 intervenuti  
**B.N.L. Spa** - Avv. Stefano Bazzani  
**Equitalia Servizi di Riscossione Spa**  
 contro

Esecuzione Immobiliare N°	<b>360/16 R.E.</b>
Promossa da	A34 S.r.l
Intervenuti	B.N.L. Spa - Equitalia Servizi di Riscossione Spa
Debitore	
Esperto	geom. Fabio BRUZZONE
Descrizione immobile	<p><b>LOTTO UNICO:</b> casa unifamiliare (villino) di due piani (piano terra + piano primo) nel comune di Carasco, Via Don G. Sannazzari civ. n. 9 (ex Via Graveglia civ. n. 7) comprendente al piano seminterrato box pertinenziale, locali accessori (locale caldaia e cantina) più terreno pertinenziale urbanisticamente asservito e destinato a nocciolo.</p> <p><b>Superficie lorda commerciale</b> : abitazione mq. 195 – box mq. 31 – terreno mq. 1.108</p> <p>In mediocre stato di conservazione</p> <p>Il lotto nel nuovo complesso confina con:</p> <p><b>a nord:</b> particella 791 del fg. 9 catasto terreni;</p> <p><b>a est:</b> con le particelle 945-418-1482 del fg. 9 catasto terreni;</p> <p><b>a sud:</b> con strada comunale;</p> <p><b>a ovest:</b> con le particelle 795-803 del fg. 9 catasto terreni;</p> <p><b>DATI CATASTALI</b></p> <p>Comune di Carasco (B726): Foglio: 9; Particella 796,  Abitazione Subalterno 1; Categoria A/7; Classe 2; consistenza: vani 7,5; Sup. Cat. 160 mq;  Rendita: Euro 1.045.83; mq; Indirizzo: Via Chiesa N.7, piano T-1;  Box Subalterno 2; Categoria C/6; Classe 2; consistenza: mq 35; Sup. Cat. 32 mq Rendita:  Euro 72,30; Indirizzo: Via Chiesa N.7, piano S1;  Terreno Catasto Terreni Foglio: 9; Particella 804, Qualità: nocciolo; Classe:2; are 18 centiare 80; RD € 15,54; RA € 3,88</p> <p>Intestati: _____ ; C.F. _____ ; Proprietà per 1000/1000.</p>
Stato di possesso	L'immobile risulta domicilio principale della sola esecutata
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 27/05/2016 – R.P. n. _____ di atto di pignoramento immobiliare redatto in data 17/05/2016 rep. n. _____, a favore di A34 Srl con sede in Sestri Levante, Via Vittorio Veneto n. 2 contro l'esecutata
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Sussistono lievi difformità edilizio-urbanistiche e catastali (vedere perizia). Esiste decreto di abitabilità con limitazione (vedere perizia).
Valore stimato a base d'asta	<b>valore totale lotto unico:</b> <b>€ 385.500,00 Euro trecentottantamilaquattrocento/00.</b>

Genova, 13 ottobre 2017

L' Esperto  
 geom. Fabio BRUZZONE





**R.E. 360/2016**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Giudice: dott. Daniele BIANCHI

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**A34 S.r.l - Avv. Caterina CUNEO e Avv. Alessia FOPPIANO**

interventuti

**B.N.L. Spa - Avv. Stefano Bazzani**

**Equitalia Servizi di Riscossione Spa**

contro

sull'immobile ubicato nel Comune di Carasco (Ge), Via Don Giuseppe Sannazzari

civ. n. 9 (già Via Chiesa - Frazione di Graveglia civ. n. 7)

a Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella 796, sub. 1

**OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA  
depositata in data 16/10/2017**

Io sottoscritto geom. Fabio BRUZZONE, nominato in data 28/10/2016 esperto d'ufficio nella procedura in epigrafe, **sostituisce integralmente il capitolo sotto indicato** ed inserito nella relazione di perizia di stima depositata per il procedimento in epigrafe:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1 Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria di Chiavari R.G. n. 2651 - R.P. n. 441 del 08/04/2000 atto notarile del 24/03/2000, Notaio Verganelli Alfieri Dorotea con sede in Moconesi, repertorio 3010 per concessione a garanzia di mutuo contro



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di GENOVA

Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di CHIAVARI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12000

Registro particolare n. 2066

Presentazione n. 58 del 24/10/2006

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DIESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD.CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE (RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E PER QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI STATI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. 3. IL MUTUATARIO ESPRESSAMENTE AUTORIZZA LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE A PROCEDERE ASEMPLICE RICHIESTA DELLA BANCA E CON ESONERO DA OGNI SUA RESPONSABILITA' ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA COME SOPRA CONSENTITA. 4. IL MUTUATARIO GARANTISCE LA LIBERA E PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALL'IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA E L'INESISTENZA SUGLI STESSI DI ALTRI VINCOLI O GRAVAMI DI QUALSIASI SPECIE AD ECCEZIONE DI IPOTECA ISCRITTA A CHIAVARI L'8.04.2000 AI N.RI 2651/441 A FAVORE DELLA BANCA BIPOP-CARIRE SPA A FRONTE DI DEBITO ESTINTO INDATA ODIERNA, IPOTECA LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A CANCELLARE NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE. ART. 6 BIS (FIDEIUSSIONE) 1. I SIGNORI MELOTTI FRANCO E FERRUCCI GIACOMINA DICHIARANO DI PRESTARE FIDEIUSSIONE, IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE, PER SE' E SUCCESSORI, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 420.000,00 (EUROQUATTROCENTOVENTIMILA/00) PER IL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAL "MUTUATARIO" CON IL PRESENTE CONTRATTO E FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DELLE STESSE (CON ESPRESSA RINUNCIA AL TERMINE DI LIBERAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 1957 COD CIV), IN PARTICOLARE PER LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, PER IL PAGAMENTO DEI RELATIVI INTERESSI, ANCHE DI MORA E ACCESSORI, PER IL RIMBORSO DELLE SPESE E IN GENERE PER QUALSIASI ALTRO TITOLO ANCHE ACCESSORIO CHE SI RIFERISCA AL PRESENTE CONTRATTO. 2 FERMO RESTANDO CHE L'EVENTUALE DECADENZA DEL "MUTUATARIO" DAL BENEFICIO DEL TERMINE SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE ESTESA AI "GARANTI", QUESTI SI OBBLIGANO A VERSARE ALLA "BANCA", NEI LIMITI DELL'IMPORTO SOPRA INDICATO, DIETRO SEMPLICE INVITO DELLA "BANCA" STESSA A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA, FAX O TELE-GRAMMA, QUANTO DOVUTO DAL "MUTUATARIO" QUALORA QUESTI MANCASSE, PER QUALSIASI MOTIVO, ALLA PUNTUALE ESECUZIONE DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI. IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO, IL GARANTE E' TENUTO A CORRISPONDERE ALLA "BANCA" GLI INTERESSI DI MORA NELLA STESSA MISURA PREVISTA A CARICO DEL "MUTUATARIO". 3 LA FIDEIUSSIONE E' INDIPENDENTE DA QUALSIASI ALTRA GARANZIA PRESTATATA A FAVORE DELLA "BANCA" NELL'INTERESSE DEL MUTUATARIO. ESSA RIMARRA' FERMA E VALIDA, SENZA BISOGNO DI ULTERIORI INTERVENTI ODICHIARAZIONI, ANCHE NEL CASO DI REVOCA, INEFFICACIA O ANNULLAMENTO DEI PAGAMENTI ESEGUITI DAL "MUTUATARIO, COME NEL CASO IN CUI LA "BANCA" AVESSA A CONSENTIRE, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO E SENZA ALCUN OBBLIGO DI INFORMARE I "GARANTI", DILAZIONI DI PAGAMENTO NONCHE' MODIFICHE AGLI ORIGINARI TERMINI, MODALITA' E CONDIZIONI DI RIMBORSO DEL MUTUO, ESPROMISSIONI OD ACCOLLI, RIDUZIONI O RESTRIZIONI OVVERO RINUNCE O SOSTITUZIONI DELLE GARANZIE REALI O PERSONALI COSTITUITE CON IL PRESENTE CONTRATTO O CHE FOSSE RO IN SEGUITO COMUNQUE PRESTATE, ANCHE PER REMISSIONE O TRANSAZIONE DA PARTE DELLA "BANCA", NELL'IPOTESI IN CUI LE OBBLIGAZIONI GARANTITE O LE ALTRE GARANZIE SIANO DICHIARATE INVALIDE, LA FIDEIUSSIONE SI INTENDE ESTESA A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME COMUNQUE EROGATE. 4 I GARANTI RINUNCIANO AD AVVALERSI DI OGNI DIRITTO DI REGRESSO O DI SURROGA CHE POTESSE SPETTARE NEI CONFRONTI DEL MUTUATARIO DICOBBLIGATI O DI GARANTI ANCORCHE' COFIDEIUSSORI, FINO A QUANDO IL CREDITO DELLA "BANCA" NON SIA STATO INTEGRALMENTE SODDISFATTO. ART. 7 (PREMIO DI ASSICURAZIONE). IL MUTUATARIO RESTA OBBLIGATO A CORRISPONDERE ALLE SUDDETTE SCADENZA MENSILI L'IMPORTO DI EURO 3,78 (FATTE SALVE EVENTUALI VARIAZIONI NELLA MISURA DELL'IMPOSTA) PER RIMBORSARE LA BANCA DEL PREMIO DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI DELL'INCENDIO RELATIVO A POLIZZA- CONVENZIONE STIPULATA DA QUEST'ULTIMA IN NOME E PER CONTO DEL MUTUATARIO STESSO POLIZZA CHE RESTERA' DEPOSITATA PRESSO LA BANCA PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. ART. 8 (SPESE E REGIME FISCALE) 1. TUTTE LE SPESE INERENTI E CONSEGUENTI AL PRESENTE ATTO SONO A CARICO DEL MUTUATARIO CHE ESPRESSAMENTE LE ASSUME. 2. E' ALTRESI' A CARICO DEL MUTUATARIO L'ONERE RELATIVO ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AGLI ARTICOLI 17 E 18 DEL DPR 29 SETTEMBRE 1973 N.RO 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. IN MERITO VENGONO INVOCATE LE AGEVOLAZIONI FISCALI CONCESSE DALL'ARTICOLO 15 DEL SUDDETTO DPR. IN PROPOSITO IL MUTUATARIO DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO NON E' FINALIZZATO ALL'ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE, PER I QUALI NON RICORRONO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II-BIS

