dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA **ud. 16/02/2016**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.528/2015 r.e. n.528/2015 R.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. R. BONINO **G.E. dott. Bonino**

Banca Regionale Europea S.pA.

-creditore procedente-
(avv. Vittorio Corradi)
(avv. Luca Raffo)

Banca Carige -intervenuta-

CONTRO

-debitrice esecutata-

RELAZIONE DI STIMA

Fabbricato abitativo in Montoggio (GE), Località Casà 46

Terreni agricoli in Montoggio (GE)

tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005 con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

INDICE

1. Beni oggetto di pignoramento immobiliare..... pag. 3
2. Identificativi catastali e conformità catastale.....pag.....3
3. Ubicazione dei beni.....pag.....5
4. Consistenza.....pag.....9
5. Confini.....pag. 12
6. Destinazione urbanistica dei terreni.....pag. 14
7. Indagine edilizia e regolarità urbanistico – edilizia.....pag. 15
8. Abitabilità.....pag. 18
9. Vincoli a sensi D. Lgs. 42/2004.....pag. 18
10. Ispezione dei luoghi e stato di occupazione.....pag. 19
11. Caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato abitativo.....pag. 19
12. Provenienze.....pag. 20
13. Vincoli ed oneri giuridici.....pag. 22
14. Stima.....pag. 24
15. Prezzo base d'asta.....pag. 27
16. Attestato di Prestazione Energetica.....pag. 28
17. Attività svolte dal perito estimatore per l'espletamento dell'incarico pag. 28

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

LOTTO UNICO - Piena proprietà del compendio immobiliare in Montoggio (GE) costituito da fabbricato da terra a tetto ad uso abitativo sito località Casà civico 46 con annesso giardino; terreni adiacenti il fabbricato sistemati a giardino con piscina, tettoia aperta, costruzioni seminterrate, area adibita a parcheggio; terreni agricoli e fabbricato rurale.

1. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà di titolarità della sig.ra del compendio immobile costituito da:

1.1 fabbricato da terra a tetto ad uso abitativo con annesso giardino sito in Montoggio (GE), località Casà civ.46 a Catasto Fabbricati foglio 12 part.304 sub.3

1.2 terreni adiacenti il fabbricato a Catasto Terreni foglio 12 part. 132; foglio 13 part.277-284-644

1.3 terreni agricoli e fabbricato rurale in Montoggio a Catasto Terreni foglio 10 part. 95-112; foglio 12 part.23-24-150-253-256-270-271-294; foglio 12 part. 564 fabbricato rurale; foglio 13 part.277; foglio 14 part.20; foglio 15 part. 107-231, foglio 35 part. 1

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI e CONFORMITA' CATASTALE

2.1. **Fabbricato da terra a tetto ad uso abitativo con annesso giardino** sito in Montoggio (GE), località Casà civ.46

Identificativi catastali

Catasto fabbricati

foglio 12, particella 304, sub. 3, categoria A/7, classe 1, vani 9,5, R.C. € 809,55 Località Casà, piano: T-1-2

in capo a , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (v. visura storica Catasto Fabbricati qui alle-gata sub.1)

Catasto terreni

foglio 12, particella 304, ente urbano, superficie mq 595

(v. visura storica Catasto Terreni qui allegata sub.2)

Conformità catastale

La planimetria catastale attualmente in visura presso l'Agenzia del Territorio è quella depositata in data 25/10/2005 prot. GE0256943 (v allegato n.2). Detta planimetria non è conforme allo stato attuale dei luoghi. Le difformità riscontrate riguardano:

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

- al piano terreno
  difformità di posizione e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre; la finestra della cucina lato nord-est rappresentata in planimetria non è stata realizzata; il pilastro esistente nel soggiorno non è rappresentato;
- al piano primo
  difformità di posizione di finestre e porte-finestra;
- al piano sottotetto
  non sono rappresentati n.2 lucernai esistenti a tetto; in luogo del ripostiglio è stato realizzato un servizio igienico ed in luogo del servizio igienico è stato realizzato un ripostiglio.

2.2. **Terreni adiacenti il fabbricato abitativo sistemati a giardino,** con piscina, tettoia aperta, costruzioni seminterrate, area adibita a parcheggio

Identificativi catastali

Catasto terreni
foglio 12, particella 132, seminativo, mq 620, R.D. € 2,40 R.A. € 2,40
foglio 13, particella 277, seminativo, mq 950, R.D. € 3,68 R.A. € 3,68
foglio 13, particella 284, seminativo, mq 2.080, R.D. € 8,06 R.A. € 8,06
foglio 13, particella 644, seminativo, mq 3.386, R.D. € 13,12 R.A. € 13,12

in capo a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (v. visura storica Catasto Fabbricati qui alle-gata sub.2)

Conformità catastale

Non vi è conformità catastale relativamente ai seguenti beni:

- sul terreno f.13 part.284 sono state realizzate n.1 la tettoia aperta; n.1 locale seminterrato sottostante la tettoia; n.1 costruzione seminterrata denominata "*box interrato*", la tettoia e le costruzioni non sono inserite in mappa e non sono state denunciate a catasto fabbricati;
- sul terreno f.13 part.644 è stata realizzata un'area adibita a parcheggio non inserita in mappa, né denunciati a catasto fabbricati.

Per quanto riguarda la piscina prefabbricata insistente sul terreno f.13 part.284, essa non definisce una attività a gestione reddituale ma costituisce bene di pertinenza esclusiva dell'abitazione; pertanto andrebbe dichiarata assieme a quest'ultima includendola nella consistenza nella misura percentuale massima del 10%.

2.3. **Terreni agricoli** e fabbricato rurale in Montoggio

Identificativi catastali

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

Catasto terreni
foglio 10, particella 95, cast. da frutto, mq 710, R.D. € 1,10 R.A. € 0,51
foglio 10, particella 112, cast. da frutto, mq 4.140, R.D. € 4,28 R.A. € 2,57 foglio 12, particella 23, pascolo cesp., mq 1.330, R.D. € 0,69 R.A. € 0,34 foglio 12, particella 24, vigneto, mq 1.370, R.D. € 3,54 R.A. € 7,08 foglio 12, particella 150, prato, mq 780, R.D. € 1,01 R.A. € 1,41
foglio 12, particella 253, prato arb., mq 6.810, R.D. € 24,62 R.A. € 15,83
foglio 12, particella 256, seminativo, mq 840, R.D. € 3,25 R.A. € 3,25
foglio 12, particella 270, bosco ceduo, mq 2.840, R.D. € 1,17 R.A. € 0,73
foglio 12, particella 271, prato, mq 2.330, R.D. € 3,01 R.A. € 4,21
foglio 12, particella 294, bosco ceduo, mq 3.430, R.D. € 1,42 R.A. € 0,89
foglio 12, particella 564, fabbricato rurale, mq 30
foglio 14, particella 20, bosco ceduo, mq 8.970, R.D. € 3,71 R.A. € 2,32
foglio 15, particella 107, bosco ceduo, mq 1.900, R.D. € 0,79 R.A. € 0,49
foglio 15, particella 231, bosco ceduo, mq 280, R.D. € 0,12 R.A. € 0,07
foglio 35, particella 1, prato arborato, mq 1.110, R.D. € 2,01 R.A. € 2,29

in capo a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (v. visura storica Catasto Terreni qui allega-ta sub.2)

Conformità catastale. Non si rilevano difformità catastali

3. UBICAZIONE dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in Montoggio (GE), Comune situato sul versante destro della alta Valle Scrivia, a nord-est di Genova da cui dista circa Km 40. Il Comune non è raggiungibile direttamente tramite autostrada. Utilizzando l'Autostrada A7, si esce al casello di Busalla, da qui bisogna immettersi sulla Strada Statale 226 di Valle Scrivia fino a Montoggio. In alternativa all'autostrada, da Genova si prosegue direttamente sulla SS 45 fino al bivio con la SP 13 tramite la quale si raggiunge Montoggio.

Il compendio è ubicato in località Casà, piccolo nucleo abitativo distante circa km 3 dal centro di Montoggio.

Al fine della individuazione dei beni, si veda

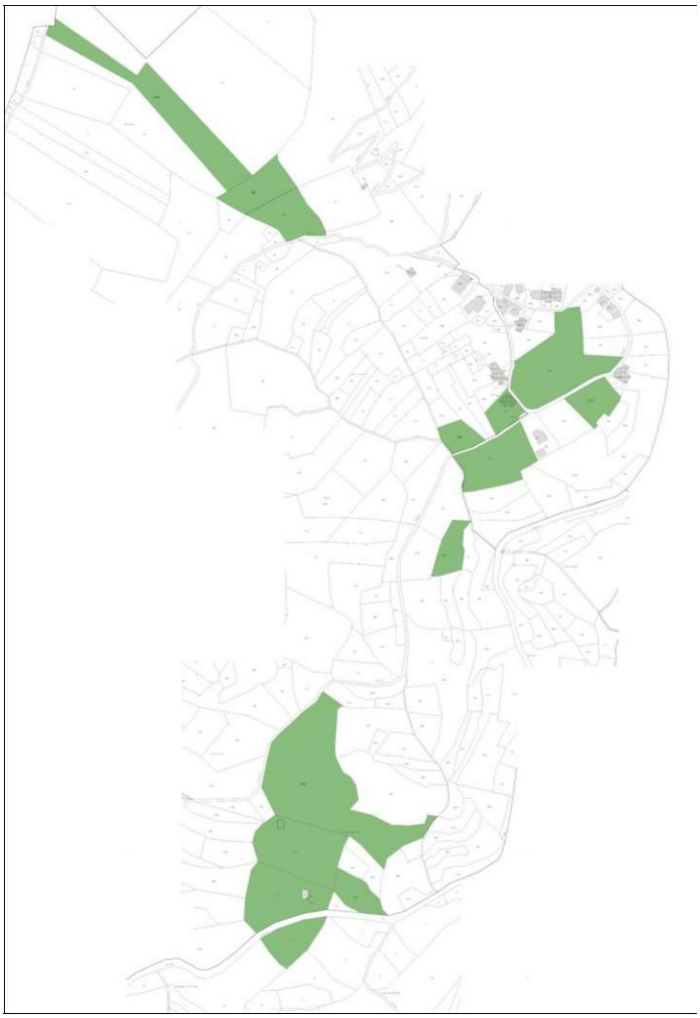
- la foto aerea della pagina seguente con ubicazione dei beni rispetto al centro di Montoggio
- l'unione degli estratti di mappa catasto terreni qui di seguito riportato, con evidenziazione in colore verde delle particelle oggetto di pignoramento

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

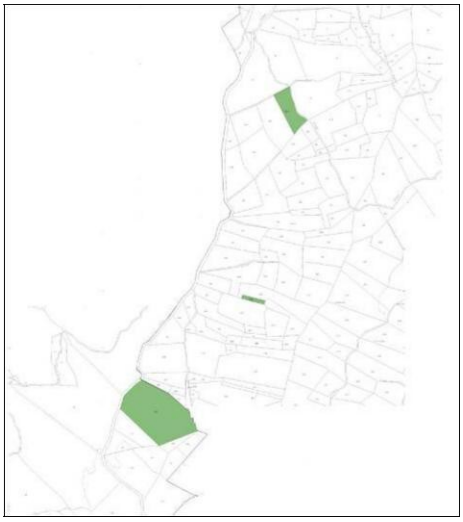
foto aerea

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

unione estratti di mappa con particelle oggetto di pignoramento fg.12-13



fg.14-15



fg.10

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

estratto di mappa foglio 12 e foglio 13
fabbricato abitativo con annesso giardino (fg.12 part.304), e terreni adiacenti
(fg.12 part.132 e fg.13 part.277-284-644)

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

4. CONSISTENZA

4.1 Il **fabbricato abitativo** fg.12 part.304 sub.3 oggetto di pignoramento si compone di tre piani fuori terra, così suddivisi:

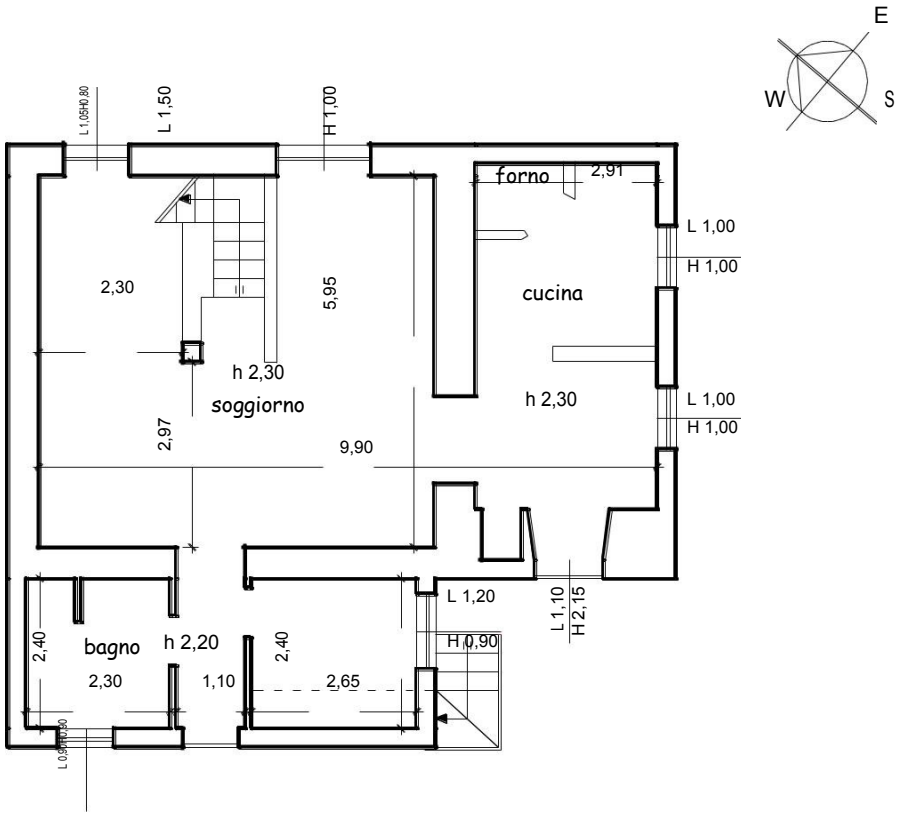
piano terreno costituito da ingresso, soggiorno, cucina, vano non abitabile , servizio igienico e scale interne;

piano primo costituito da n.2 camere, sala, servizio igienico, disimpegni, vano scale e terrazzo;

piano sottotetto costituito da locale non abitabile, servizio igienico, ripostiglio e vano scale.

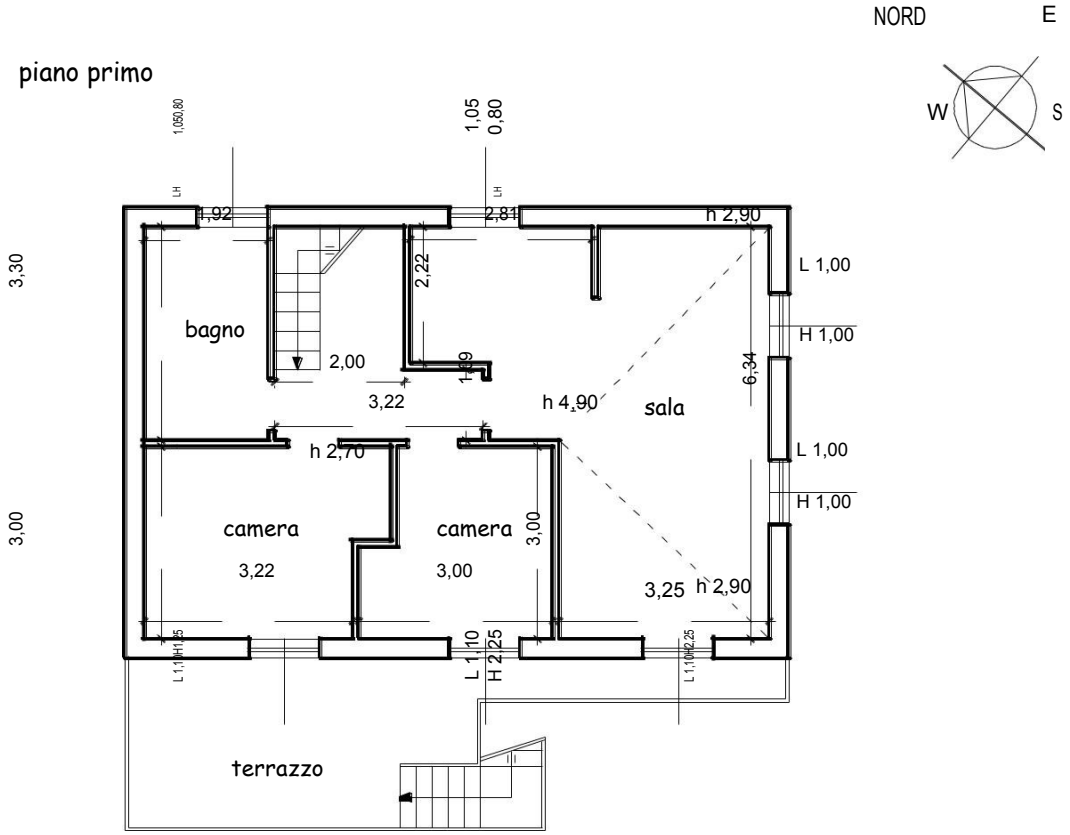
Si veda la restituzione grafica del rilievo effettuato in data 09/12/2015 qui allegato sub. 3 e le riproduzioni seguenti

piano terreno

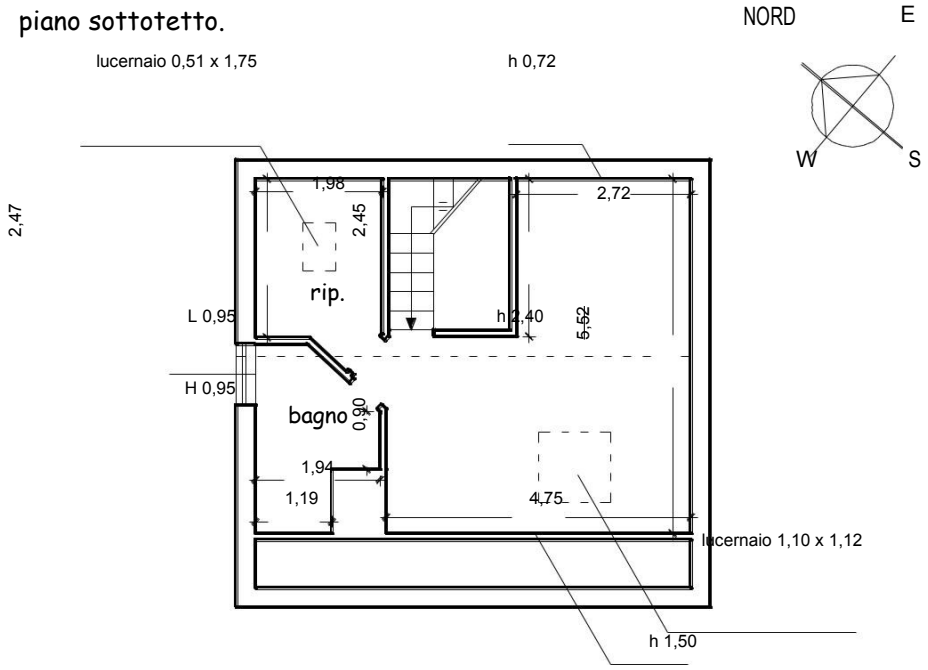


Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

piano primo



piano sottotetto.



Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

La consistenza del fabbricato abitativo è quella risultante dal rilievo eseguito in data 18/01/2016; la consistenza del giardino annesso è quella rilevata sulla mappa catastale

superficie lorda piano terreno	mq	92,85
superficie lorda piano primo	mq	71,60
superficie lorda piano sottotetto	mq	45,20
superficie terrazzo	mq	18,00
superficie catastale giardino annesso	mq	570,00

Al fine della stima, viene determinata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* del fabbricato abitativo e giardino annesso così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computa-ti per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

La SCV viene determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "*Manuale della Banca Dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare*" (v. allegato n.11), adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

superficie abitativa	coefficiente	1,00
terrazzo	coefficiente	0,20
sottotetto	coefficiente	0,50
giardino	coefficiente	0,05

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) del fabbricato abitativo

	consistenza			coeff.		SCV
piano terreno	mq	92,85	x	1,00	=	92,85
piano primo	mq	71,60	x	1,00	=	71,60
piano sottotetto	mq	45,20	x	0,50	=	22,60
terrazzo	mq	18,00	x	0,20	=	3,60
giardino annesso	mq	570,00	x	0,05	=	28,50
SCV del fabbricato abitativo	**mq**					**219,15**

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

4.2 **Terreni adiacenti il fabbricato abitativo**

Al fine della stima, si è assunta quale consistenza dei terreni la superficie catastale risultante dalle visure Catasto Terreni qui allegate sub.2

foglio 12, particella 132, seminativo.....mq.....620
foglio 13, particella 277, seminativo.....mq.....950
foglio 13, particella 284, seminativo.....mq.....2.080
foglio 13, particella 644, seminativo.....mq.....3.386

Manufatti e costruzioni insistenti sui terreni

- sul terreno f.13 part.284 insistono i seguenti beni non denunciati a catasto tettoia aperta (v. foto), costruzione seminterrata sottostante la tettoia di cui al punto precedente (v. foto), costruzione seminterrata di circa mq 150,00 di cui alla DIA n.1130/2003 (v. foto), piscina prefabbricata (v.foto)
- sul terreno f.13 part.644 insiste un'area adibita a parcheggio non denunciata a catasto (v. foto)

4.3 **Terreni agricoli** e fabbricato rurale

Al fine della stima si è assunta quale consistenza la superficie catastale risultante dalle visure Catasto Terreni qui allegate sub.2

foglio 10, particella 95, castagneto da frutto.....mq.....710
foglio 10, particella 112, castagneto da frutto.....mq.....4.140
foglio 12, particella 23, pascolo cespugliato.....mq.....1.330
foglio 12, particella 24, vigneto.....mq.....1.370
foglio 12, particella 150, prato.....mq.....780
foglio 12, particella 253, prato arborato.....mq.....6.810
foglio 12, particella 256, seminativo.....mq.....840
foglio 12, particella 270, bosco ceduo.....mq.....2.840
foglio 12, particella 271, prato.....mq.....2.330
foglio 12, particella 294, bosco ceduo.....mq.....3.430
foglio 12, particella 564, fabbricato rurale.....mq.....30
foglio 14, particella 20, bosco ceduo.....mq.....8.970
foglio 15, particella 107, bosco ceduo.....mq.....1.900
foglio 15, particella 231, bosco ceduo.....mq.....280
foglio 35, particella 1, prato arborato.....mq.....1.110

5. CONFINI

Il fabbricato abitativo con annesso giardino (CT fg.12 part.304) confina da Nord in senso orario con strada, terreno part.126 fg.12, terreno part.302-

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

299-300 fg.12
Il terreno fg.10 part.95 confina da Nord in senso orario con terreno part.96 fg.10, strada, terreno part.132 fg.10, terreno part.94 fg.10.
Il terreno fg.10 part.112 confina da Nord in senso orario con terreno part.111 fg.10, terreno part.235 fg.10, terreno part.142-141 fg.10 e strada. Il terreno fg.12 part.23 confina da Nord in senso orario con terreno part.19-22 fg.12, terreno part.24 fg.12, terreno part.62 fg.12 e terreno part.20-294 fg.12.
Il terreno fg.12 part.24 confina da Nord in senso orario con terreno part.23-22-25 fg.12, terreno part.280 fg.12, strada e terreno part.64-63-65 fg.12.
Il terreno fg.12 part.132 confina da Nord in senso orario con terreno part.127 fg.12, strada, terreno part.145-113 fg.12 e terreno part.128 fg.12. Il terreno fg.12 part.150 confina da Nord in senso orario con terreno part.148 fg.12, terreno part.151 fg.12, terreno part.153-152 fg.12 e terreno part.149 fg.12.
Il terreno fg.12 part.253 confina da Nord in senso orario con terreno part.203 fg.12, terreno part.231-237-245-246 fg.12, terreno part.258-255-270 fg.12, terreno part.226 fg.12 e strada.
Il terreno fg.12 part.256 confina da Nord in senso orario con terreno part.254-255 fg.12, terreno part.258 fg.12, strada, terreno part.257 fg.12 e terreno part.270 fg.12.
Il terreno fg.12 part.270 confina da Nord in senso orario con terreno part.253 fg.12, terreno part.255-254-256 fg.12, terreno part.271 fg.12 e terreno part.230-229-228-227-226 fg.12.
Il terreno fg.12 part.271 confina da Nord in senso orario con terreno part.270 fg.12, terreno part.257 fg.12, strada e terreno part.269-250-249 fg.12.
Il terreno fg.12 part.294 confina da Nord in senso orario con terreno part.19 fg.12, terreno part.23 fg.12, terreno part.20 fg.12 e strada.
Il fabbricato rurale fg.12 part.564 confina su tutti i lati con terreno part.271 fg.12.
Il terreno fg.13 part.277 confina da Nord in senso orario con strada, terreno part.561 fg.13, terreno part.653-278 fg.13 e terreno part.653-280 fg.13.
Il terreno fg.13 part.284 confina da Nord in senso orario con strada, terreno part.281 fg.13, terreno part.653-287-285 fg.13 e terreno part.148 fg.12.
Il terreno fg.13 part.644 confina da Nord in senso orario con strada, terreno part.587 fg.13, terreno part.222-223 fg.13, strada e terreno part.657-216 fg.13.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

Il terreno fg.14 part.20 confina da Nord in senso orario con terreno part.305-307-310 fg.15, strada, terreno part.25 fg.14, terreno part.21 fg.14 e strada.

Il terreno fg.15 part.107 confina da Nord in senso orario con terreno part.67 fg.15, strada, terreno part.109-108 fg.15 e terreno part.454 fg.15.
Il terreno fg.15 part.231 confina da Nord in senso orario con terreno part.230 fg.15, terreno part.272 fg.15 e terreno part.266 fg.15.
Il terreno fg.35 part.1 confina da Nord in senso orario con strada, terreno part.4-3 fg.35 e terreno part.20 fg.35.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Con istanza al Comune di Montoggio in data 13/11/2015 la scrivente ha chiesto il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di pignoramento, non depositata dal procedente agli di causa.
Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.6472 rilasciato dal Comune di Montoggio al CTU in data 09/12/2015 (qui allegato sub.6) i terreni ricadono nelle seguenti zone del Piano Urbanistico Comunale di Montoggio adottato con DCC n. 9/13
foglio 10, particella 95 zona TNI AC E7 (aree boschive)
foglio 10, particella 112 zona TNI AC E7 (aree boschive)
foglio 12, particella 23zona TNI AC E4 (aree agricole)
foglio 12, particella 24 zona TNI AC E4 (aree agricole)
foglio 12, particella 132 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio
12, particella 150 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 12,
particella 253 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 12,
particella 256 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 12,
particella 270 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 12,
particella 271 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 12,
particella 294 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 12,
particella 564 zona AR-BN (nuclei rurali) foglio 13,
particella 277 zona TPA AR E4 (aree agricole) foglio 13,
particella 284 zona TPA AR E4 (aree agricole) foglio 13,
particella 644 zona TPA AR E4 (aree agricole)
foglio 14, particella 20 zona TPA AR E4 (aree agricole)
foglio 15, particella 107 zona TPA AR E4 (aree agricole)
foglio 15, particella 231 zona TPA AR E4 (aree agricole)
foglio 35, particella 1zona TPA AR E4 (aree agricole)

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

7. INDAGINE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con istanza al Comune di Montoggio in data 13/11/2015 la scrivente ha chiesto l'accesso a tutti gli atti relativi ai beni oggetto di pignoramento (v. allegato n.5)

L'accesso agli atti si è svolto nei giorni 09/12/2015; 18/01/2016; 11/02/2016 per difficoltà di archiviazione delle pratiche comunali conseguenti a recenti eventi alluvionali.

7.1 **Fabbricato abitativo con annesso giardino**

Si tratta di fabbricato anteriore al 01/091967 (già a Catasto Terreni quale fabbricato rurale foglio 12, particella 129 poi denunciato a Catasto Fabbricati al foglio 12 part.304 sub.3 con denuncia di costituzione n. 4007/1988 in atti dal 24/09/1990).

Relativamente ad esso risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di concessione in sanatoria prot.2971 del 30/09/1986, definita con provvedimento n.3/2002 prot.3369 del 03/08/2002
- Concessione edilizia n.1/1989 del 20/03/1989 rilasciata a (dante causa di) per "*lavori di ristrutturazione di fabbricato"*
- DIA n. 2270 del 22/06/2002 presentata da relativa a "*di-versa distribuzione interna nuovo locale sottoterrazzo"*
- Domanda di condono edilizio a sensi della Legge n.326/2003 prot.5009 del 10/12/2004 per mantenimento di cambio di destinazione d'uso della porzione "sottoterrazzo" del fabbricato .

  La domanda di condono <u>a tutt'oggi</u> <u>non è stata definita</u> dal Comune di Montoggio. Risulta effettuato dal richiedente il versamento degli oneri.

  Rispetto agli elaborati depositati risultano le seguenti <u>difformità</u>
- al piano terreno

  difformità di posizione e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre; la finestra della cucina lato nord-est rappresentata in planimetria non è stata realizzata; il pilastro esistente nel soggiorno non è rappresentato;
- al piano primo

  difformità di posizione di finestre e porte-finestra;
- al piano sottotetto

  non sono rappresentati n.2 lucernai esistenti a tetto; in luogo del ripostiglio è stato realizzato un servizio igienico ed in luogo del servizio igienico è stato realizzato un ripostiglio.

Per quanto sopra esposto, il fabbricato abitativo f.12 part.304 sub.3 viene

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

considerato **non regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico**.

7.2 **Opere edilizie realizzate sui terreni adiacenti il fabbricato abitativo**

Sul terreno foglio 13 part.284 sono state realizzate le seguenti opere edilizie: n.1 piscina scoperta, n.1 tettoia aperta; n.1 locale seminterrato sottostante la tettoia; n.1 costruzione seminterrata denominata "box interrato". Le pratiche edilizie depositate in Comune sono le seguenti

- DIA n.2163 del 22/06/2002 presentata da relativa a "*posa in opera di piscina prefabbricata*"
  di tale pratica edilizia è stata reperita la sola domanda e la relazione tecnica,
- DIA n.1130 del 17/03/2003 presentata da relativa a *"costruzione di box interrato, sistemazione del terreno circostante e ricostruzione muretti di contenimento, allargamento della strada comunale*",
  di tale pratica edilizia sono stati reperiti gli elaborati grafici e la relazione tecnica; non risulta dichiarata la fine lavori; nel corso dei sopralluoghi sono state accertate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati; tali irregolarità riguardano i prospetti e la suddivisione interna dell'immobile

- non risultano depositate pratiche edilizie riguardanti la tettoia ed il locale seminterrato sottostante la tettoia

Sul terreno foglio 13 part.644 è stati realizzata un'area adibita a parcheggio per la quale non risulta depositata la relativa pratica edilizia

Per quanto sopra esposto, ad eccezione della piscina, le opere eseguite sui terreni foglio 13 part.284-644 **non sono regolari sotto il profilo edilizio-urbanistico.**

Lo stato dei manufatti si cui al presente punto 7.2 è quello rappresentato nelle foto qui allegate e nelle foto che seguono.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

piscina e tettoia aperta sul terreno foglio 13 part.284

tettoia e sottostante volume seminterrato sul terreno foglio 13 part.284

costruzione seminterrata di cui alla DIA n.1130/2003 sul terreno f.13 part.284

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

area adibita a parcheggio sul terreno foglio 13 part.644

Poiché le irregolarità riscontrate riguardano immobili diversi e tipologie di abuso differenti, la quantificazione degli oneri necessari per regolarizzare gli immobili comporta una attività tecnica complessa da sottoporre all'esame dell'Ufficio tecnico comunale. Per questo motivo, data la complessità sopra evidenziata, in sede di stima si terrà conto di tale situazione applicando al va-lore dei beni un adeguato abbattimento percentuale.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso alla scrivente, non pare possibile intendere l'incarico stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici Comunali circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio.

8. ABITABILITA'

Con istanza del 13/11/2015 la scrivente chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio gli estremi del certificato di abitabilità relativo all'immobile abitativo foglio 12 part.304 sub.3.
In data 09/12/2015 e successivamente in data 11/02/2016 il tecnico comunale non ha reperito presso l'archivio del Comune di Montoggio né la domanda di rilascio di abitabilità né il relativo decreto.

9. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

L'immobile ricade in zona NON soggetta a Vincolo Paesaggistico e Architettonico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

10. ISPEZIONE DEI LUOGHI e STATO DI OCCUPAZIONE

Con lettera raccomandata del 20/11/2015 all'esecutata sig.ra , la scrivente comunicava l'accesso ai beni pignorati fissato per il giorno 09/12/2015.

Il giorno 09/12/2015 nessuno era presente sui luoghi ed in quella occasione, effettuata una ispezione generale dei beni, la scrivente lasciava una ulteriore comunicazione con invito all'esecutata a rendere disponibile l'accesso all'immobile.

Solo in data 18/01/2016 è stato possibile avere accesso all'interno del fabbricato abitativo ed in quella occasione la scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico dello stesso.

Ulteriore accesso esterno per necessarie verifiche è stato effettuato il giorno 12/02/2016.

Ad oggi, la sig.ra risulta residente nell'immobile abitativo fg.12 part.304 sub.3.Al fine della stima detto immobile viene considerato libero.

I restanti beni facenti parte del compendio immobile non risultano gravati da vincoli locatizi ed anch'essi vengono considerati liberi.

11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE del fabbricato abitativo fg.12 part.304 sub.3

Si tratta di un villino monofamiliare costituito da piano terreno (parzialmente interrato verso nord), piano primo e piano sottotetto collegati da scala interna, dotato di terrazzo al piano primo. Il fabbricato ha struttura in parte muraria in parte in c.a. Il tetto è a falde con manto in tegole. Le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato in normale stato d'uso. Gli infissi esterni sono in legno con scuri in legno; al piano le finestre sono dotate di inferriate metalliche. Le finiture interne sono le seguenti: pavimenti in gres; pareti e soffitti rivestiti con intonaco tinteggiato. Nei servizi igienici pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari di media-buona qualità. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento autonomo.

Lo stato di manutenzione ed il grado di finitura dell'immobile sono documentati dal rilievo fotografico qui allegato sub.4 e dalle foto della pagina seguente.

Considerazioni generali

Il fabbricato gode di buona esposizione e soleggiamento. La suddivisione interna dei vani è razionale. Le finiture sono di livello medio/buono. Incide positivamente sulla valutazione la vicinanza dei terreni foglio 12 part.132 e

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

foglio 13 part.284-644 adibiti a giardino, con piscina, campi da gioco, manufatti/costruzioni varie di cui si è detto in precedenza.

Per contro, incide negativamente la distanza dal centro di Montoggio (circa km 3,00), il collegamento attraverso strada comunale da effettuarsi con mezzi propri; l'assenza di servizi commerciali in zona.

Per quanto riguarda i terreni agricoli ed il fabbricato rurale, essi si presentano in stato di abbandono.

12. PROVENIENZE

Secondo la certificazione notarile rilasciata Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia il 31/07/2015, depositata agli atti di causa, le provenienze dei beni oggetto di pignoramento sono le seguenti.

Alla sig.ra i beni sono pervenuti in forza dei seguenti atti.

<u>Fabbricato abitativo e giardino annesso (CF fg.12 part.304 sub.3)</u>

per compravendita da , con

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Piero Biglia di Genova del 05/08/2002 Rep. 17169/10320, trascritta a Genova in data 08/08/2002 n.ri 29427/20675;
al sig. , l'immobile era pervenuto per compravendita da , con atto a rogito notaio Figari di Genova del 18/06/1986 Rep. 43252/4858, trascritto a Genova in data 01/07/1986 n.ri 18449/13612.

Terreni fg.10 part.95-112; fg.12 part.23-24-150-256-294; fg.13 part.644 fg.14 part.20; fg.15 part.107-231
per compravendita e , con atto a rogito notaio Riccardo Ridella di Genova del 04/08/2003 Rep. 55688/14777, trascritto a Genova in data 07/08/2003 n.ri 29616/17705.
Ai sig.ri e i terreni erano pervenuti per successione di , deceduto in data , con denuncia di successione del 02/07/2003 n.32 vol.152, trascritta a Genova in data 15/11/2005 n.ri 63482/40647

Terreno fg.13 part.284
per compravendita da , con atto a rogito notaio Francesco Bonini di Genova del 04/12/2001 Rep. 35150/5598, trascritto a Genova in data 07/12/2001 n.ri 36218/24054.
Alla sig.ra il terreno era pervenuto per successione di , deceduto in data , con denuncia di successione del 13/08/1998 n.40 vol.6755, trascritta a Genova in data 11/09/2002 n.ri 30032/22779.

Terreni fg.12 part.253-270-271-564; fg.35 part.1
per compravendita da , e , con atto a rogito notaio Riccardo Ridella di Genova del 31/01/2006 Rep. 59278/16945, trascritto a Genova in data 08/02/2006 n.ri 6525/4078.

Alle sig.re i terreni erano pervenuti per successione di , deceduto in data , con denuncia di successione del 22/04/1998 n.20 vol.6701, trascritta a Genova in data 16/09/2003 n.ri 33363/20071

Terreno fg.12 part.132
per compravendita da , con atto a rogito notaio Matteo Finelli di Genova del 25/01/2003 Rep.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

61700, trascritto a Genova in data 03/02/2003 n.ri 4075/2883.
Al sig. , già proprietario della quota di 1/2, i terreni erano pervenuti per la restante quota di 1/2 per successione di , deceduta in data , con denuncia di successione del 28/02/1977 n.25 vol.3732, trascritta a Genova in data 04/09/1981 n.ri 20326/15527

Terreno fg.13 part.277
per compravendita da coniugato in regime di comunione legale dei beni con , con atto a rogito notaio Riccardo Ridella di Genova del 11/12/2004 Rep. 57267/15757, trascritto a Genova in data 27/12/2004 n.ri 61240/37736.
Ai sig.ri e i terreni erano pervenuti da con decreto di usucapione emesso dal Tribunale di Genova in data 09/06/2003 n. 2074, trascritto a Genova in data 14/06/2003 n.ri 21447/12819.

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base alla certificazione notarile a firma Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia, prodotta in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico del cespite oggetto di stima.

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di trascrizione n. 19122/15255 del 10/10/1978 della denuncia di successione del 11/02/1977 n.1 vol.3728 a favore di e contro (trascrizione relativa al terreno fg.12 part.132)
- Nota di trascrizione n. 20326/15527 del 04/09/1981 della denuncia di successione del 28/02/1977 n.25 vol.3732 a favore di e contro (trascrizione relativa al terreno fg.12 part.132)
- Nota di trascrizione n. 7556/5998 del 25/03/1983 della denuncia di successione del 23/11/1981 n.35 vol.4210 a favore di e contro (trascrizione relativa ai terreni fg.10 part.95-112, fg.12 part.23-24-150-256-294, fg.13 part.284-644, fg.14 part.20, fg.15 part.107-231)
- Nota di trascrizione n. 21621/14465 del 09/07/1987 dell'atto di divisione a rogito notaio Armando Castiglione di Genova del 25/06/1987 Rep. 39162 a favore (trascrizione relativa ai terreni fg.12 part.253-270-271-564 e fg.35 part.1)
- Nota di trascrizione n. 18449/13612 del 01/07/1996 dell'atto di compravendita a rogito notaio Figari di Genova del 18/06/1986 Rep. 43252/4858 a favore di (trascrizione relativa al terreno sul quale è stato realizzato l'immobile abitativo e corte annessa)
- Nota di trascrizione n. 36218/24054 del 07/12/2001 dell'atto di compravendita a rogito notaio Francesco Bonini di Genova del 04/12/2001 Rep. 35150/5598 a fa-

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

vore di e contro (trascrizione relativa al terreno fg.13 part.284)

- Nota di trascrizione n. 29427/20675 del 08/08/2002 della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Piero Biglia di Genova del 05/08/2002 Rep. 17169/10320 a favore di e contro (trascrizione re-lativa all'immobile abitativo e corte annessa)

- Nota di trascrizione n. 30032/22779 del 11/09/2002 della denuncia di successione del 13/08/1998 n.40 vol.6755 a favore di e contro (trascrizione relativa ai terreni fg.10 part.95-112, fg.12 part.23-24-150-256-294, fg.13 part.284-644, fg.14 part.20, fg.15 part.107-231)

- Nota di trascrizione n. 4075/2883 del 03/02/2003 dell'atto di compravendita a rogito notaio Matteo Finelli di Genova del 25/01/2003 Rep. 61700 a favore di e contro (trascrizione relativa al terreno fg.12 part.132)

- Nota di trascrizione n. 21447/12819 del 14/06/2003 decreto di usucapione emesso dal Tribunale di Genova del 09/06/2003 n. 2074 a favore di e e contro e (trascrizione relativa al terreno fg.13 part.277)

- Nota di trascrizione n. 29616/17705 del 07/08/2003 dell'atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Ridella di Genova del 04/08/2003 Rep. 55688/14777 a favore di e contro e (trascrizione re-lativa ai terreni fg.10 part.95-112, fg.12 part.23-24-150-256-294, fg.13 part.644, fg.14 part.20, fg.15 part.107-231)

- Nota di trascrizione n. 33363/20071 del 16/09/2003 della denuncia di successione del 22/04/1998 n.20 vol.6701 a favore di e e contro (trascrizione relativa ai terreni fg.12 part.253-270-271-564 e fg.35 part.1)

- Nota di trascrizione n. 61240/37736 del 27/12/2004 dell'atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Ridella di Genova del 11/12/2004 Rep. 57267/15757 a favore di e contro e (trascrizione re-lativa al terreno fg.13 part.277)

- Nota di trascrizione n. 63482/40647 del 15/11/2005 della denuncia di successione del 02/07/2003 n.32 vol.152 a favore di e e contro (trascrizione relativa ai terreni fg.10 part.95-112, fg.12 part.23-24-150-256-294, fg.13 part.644, fg.14 part.20, fg.15 part.107-231)

- Nota di trascrizione n. 6525/4078 del 08/02/2006 dell'atto di compravendita a rogito notaio Riccardo Ridella di Genova del 31/01/2006 Rep. 59278/16945 a favore di e contro e (trascrizione relativa ai terreni fg.12 part.253-270-271-564 e fg.35 part.1)

- Nota di iscrizione n. 48945/13298 del 20/11/2007 di ipoteca volontaria a favore del Banco di San Giorgio SpA e contro , esecutata, per un importo pari ad € 1.600.000,00.

- Nota di iscrizione n. 22809/4316 del 15/07/2009 di ipoteca volontaria a favore della Banca Carige SpA e contro , esecutata, per un importo pari ad € 1.100.000,00.

- Nota di trascrizione RG 17196 RP 13130 del 09/07/2015 del verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 29/06/2015 Rep. n. 6787/2015 a favore della Banca Regionale Europea S.p.A. contro ;

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

il pignoramento è stato trascritto per la somma complessiva di € 797.011,21 "*oltre spese, accessori ed ulteriori interessi al tasso legale dal 07/11/2014*".

14. STIMA

Criterio di Stima

Identificati i beni oggetto di valutazione nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale e quindi alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.

La valutazione del **fabbricato abitativo** viene effettuata applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedente punto 4 (v. retro pag. 12).

Per la valutazione dei **terreni adiacenti il fabbricato abitativo**, adibiti a giardino con piscina, costruzioni e manufatti vari, si è tenuto conto del rapporto di complementarietà esistente tra detti terreni e il fabbricato principale, tanto che non avrebbe alcun significato estimativo procedere alla loro valutazione senza considerare il contesto immobiliare di cui fanno parte.

Per ciò che riguarda la valutazione dei **terreni agricoli** ed fabbricato rurale, la scrivente ha fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM) stabiliti annualmente dalla Commissione Provinciale per la valutazione dei beni oggetto di espropriazione istituita presso l'Agenzia del Territorio.

Tendenze

In generale, a partire dagli anni 2011-2012 gli Osservatori Immobiliari hanno evidenziato una considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari con permanere della congiuntura negativa. Secondo le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa n.43/2015), alla fine del 2015 si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commerciati che hanno registrato segnali positivi ma contrastanti. Infatti, da un lato si evidenzia un leggero calo dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato, dall'altro lato però si registra un aumento della domanda di abitazioni e dell'offerta; si stima un lieve incremento del numero di compravendite con riduzione della forbice tra i prezzi di offerta e di domanda (Tecnoborsa, Panorama di Economia Immobiliare n.147_ gennaio 2016).

- Panorama di economia Immobiliare n.144 novembre 2015 "*Seppure in un contesto in graduale miglioramento, Nomisma nota come lo sconto pratica-to dall'offerta sia ancora decisamente, consistente, come pure i tempi di ven-*

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

dita nonostante nella seconda parte del 2015 si siano leggermente ridotti.,

- Tecnoborsa maggio/giugno 2015 sondaggio congiunturale *"Nel I trimestre del 2015 si è ridotta la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi, che tuttavia resta predominante ..... In un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è più positivo: circa metà degli operatori segnalano attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale"*

- Tecnoborsa novembre/dicembre 2015 "*Secondo gli agenti immobiliari sondati trimestralmente, le prospettive a breve termine segnalano un miglioramento delle attese con riferimento sia al mercato di riferimento dei singoli agenti sia a quello nazionale; inoltre, per quest'ultimo si consolida l'ottimismo nell'orizzonte dei prossimi due anni. Infatti, nel III trimestre 2015 il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite".*

- Borsino Immobiliare Il Secolo XIX 11/11/2015 "*Mercato degli immobili in Valle Scrivia. Il calo dei valori degli immobili nelle località principali della Valle Scrivia nascondo segnali di ripartenza che, seppure timidi, fanno pensare in positivo .... testimonia , titolare della e consigliere regionale FIAIP. .... La Valle Scrivia ha qualche numero da gioca-re, collegamenti efficienti con Genova, servizi pubblici e scolastici e anche sanitari che rendono appetibile l'acquisto di abitazioni immerse nel verde. C'è poi la vocazione storica della zona alla villeggiatura dei genovesi..... occorre ancora un aggiustamento tra domanda, poca, ed offerta ma le cose si stanno sistemando".*

14.1. Fabbricato da terra a tetto ad uso abitativo con annesso giardino

Indagini di mercato compiute

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

- nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio; FIAIP);
- nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

Quotazioni immobiliari risultanti dall'indagine compiuta

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE MONTOGGIO						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario m inim o €/m q	m assim o €/m q
OMI Agenzia delle Entrate	R1-2 (extraurbana)	residenziale	economica	normale	510	750
OMI Agenzia delle Entrate	B1-1 (centrale)	residenziale	ville e villini	normale	1.300	1.900
Osservatorio FIAIP	centro	residenziale	civile	buono	650	900
Osservatorio FIAIP	in frazione	residenziale	civile	buono	550	750
Secolo XIX del 11/11/2015	Extraurbana	residenziale	economica	normale	510	750
Operatori commerciali	centro	residenziale	villino	normale	1.400	1.700
Operatori commerciali	Extraurbana	residenziale	villino	normale	1.300	1.400

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

Relativamente alle quotazioni OMI, la scrivente osserva che quelle in zona extraurbana, che qui interessa, sono tuttavia riferite ad immobili di tipo economico, non corrispondenti al fabbricato oggetto di pignoramento rientrante nella tipologia di villino. Per contro, le quotazioni OMI riferite a ville e villini riguardano immobili in zona centrale che non corrisponde a quella che qui interessa (loc. Casà). Le quotazioni FIAIP sono riferite ad abitazioni di tipo civile e non a villini e comunque costituiscono un elemento di riferimento. Gli operatori commerciali hanno fornito quotazioni aderenti alla zona ed alla tipologia, invitando a considerare il compendio immobiliare nel suo insieme, in quanto costituto da villino e da terreni adiacenti, la cui sistemazione a giardino rende maggiormente appetibile il bene principale.
Rispetto alle quotazioni fornite, vengono comunque operate riduzioni per le irregolarità edilizie accertate e per lo stato d'uso, calcolando di seguito il VALORE VENALE della proprietà.

14.2. **Terreni adiacenti il fabbricato abitativo sistemati a giardino,** con piscina, tettoia, costruzioni seminterrate, area adibita a parcheggio

I valore dei terreni tiene conto in senso positivo della vicinanza al fabbricato principale, delle sistemazioni eseguite, della amenità dei luoghi e, in senso negativo, della distanza del compendio dal centro di Montoggio. Per quanto riguarda le costruzioni/manufatti realizzate sul terreno foglio 13 part.284 esse vengono stimate a corpo. Trattandosi di immobili abusivi e/o da regolarizzare, al valore stimato vengono applicati idonei correttivi.

	valore medio €/mq	valore a corpo €uro	riduzione stato d'uso irregolarità	valore unitario €/mq	SCV mq	VALORE VENALE €uro
fabbricato abitativo con giardino annesso	1.200,00		8%	1.104,00	219	241.941,60
costruzione seminterrata sottostante la tettoia		20.000,00	20%			16.000,00
truzione seminterrata di cui alla DIA n.1130/2003		40.000,00	10%			36.000,00
terreno fg. 13 part. 284 con piscina prefabbricata e tettoia aperta	8,00				2.080	16.640,00
terreno fg. 13 part. 644 con area adibita a parcheggio	5,00				3.386	16.930,00
terreno fg. 12 part. 132	3,00				620	1.860,00
terreno fg. 13 part. 277	3,00				950	2.850,00
VALORE VENALE FABBRICATO ABITATIVO E TERRENI ADIACENTI						€ 332.221,60

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

14.3. **Terreni agricoli** e fabbricato rurale in Montoggio

I terreni vengono stimati in base ai VAM in considerazione del ristretto campo di interesse che suscitano sul mercato.

Fg.	Part.	qualità	superficie mq	V.A.M. €uro	Valore €uro
10	95	castagneto da frutto	710	0,75	533,92
10	112	castagneto da frutto	4.140	0,75	3.113,28
12	23	pascolo cespugliato	1.330	0,44	579,22
12	24	vigneto	1.370	2,43	3.324,99
12	150	prato	780	0,80	622,60
12	253	prato arborato	6.810	0,50	3.414,53
12	256	seminativo	840	1,30	1.091,50
12	270	bosco ceduo	2.840	0,45	1.274,02
12	271	prato	2.330	0,80	1.859,81
12	294	bosco ceduo	3.430	0,45	1.538,70
12	564	fabbricato rurale	30	30,00	900,00
14	20	bosco ceduo	8.970	0,45	4.023,94
15	107	bosco ceduo	1.900	0,45	852,34
15	231	bosco ceduo	280	0,45	125,61
35	1	prato arborato	1.110	0,50	556,55
		VALORE VENALE TERRENI AGRICOLI			€ 23.811,00

Fabbricato abitativo e terreni adiacenti	€	332.221,60
Terreni agricoli e fabbricato rurale	€	23.811,00
Valore venale del compendio immobiliare	€	356.032,60

15. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale viene abbattuto percentualmente del 25% per i seguenti motivi:

- modalità di vendita all'asta dell'immobile: é produttivo per l'asta che partecipino ad essa più soggetti interessati ai beni, ma per realizzare tale situazione occorre che il prezzo dei beni messi all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare un apprezzabile interessamento,

- modalità di pagamento: le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò in-

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

fluisce in qualche misura la commerciabilità dei beni;
in ogni caso, occorre tenere presente che trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché, tanto più é contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore;

- l'ubicazione dei beni in località extraurbana del Comune di Montoggio portano ad una valutazione molto prudenziale del prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta (valore venale abbattuto del 25%)

€	356.032,60	x	25%	=	€	89.008,15
€	356.032,60	-	€ 89.008,15	=	€	267.024,45

Prezzo base d'asta **€ 265.000,00**

Euro duecentosessantacinquemila/00

16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica. Il CTU, con istanza a IRE Liguria SpA, ha chiesto che fosse fornita copia dell'attestato, se già rilasciato.
Ad oggi, IRE Liguria SpA non ha ancora dato riscontro all'istanza della scrivente.
La scrivente si riserva quindi di fornire copia dell'attestato, se già emesso, ovvero di procedere alla redazione dello stesso depositandolo quale ulteriore allegato alla presente relazione.

17. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

10/09/2015 giuramento e conferimento dell'incarico

Accertamenti sui luoghi di causa
20/11/2015 lettera racc. all'esecutata ed alla procedente
09/12/2015 in Montogigo (GE), località Casà civ.46: nessuno era presente
18/01/2016 in Montogigo (GE), località Casà civ.46: ispezione dei luoghi

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

12/02/2016 in Montogigo (GE), località Casà civ.46: ispezione dei luoghi

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici
Agenzia delle Entrate - Genova Territorio

Catasto Fabbricati di Montoggio
visura catastale storica
foglio 12 particella 304 subalterno 3
planimetria catastale
foglio 12 particella 304 subalterno 3

Catasto Terreni di Montoggio
visure catastali storiche
foglio 10 particelle 95-112
foglio 12 particelle 23-24-132-150-253-256-270-271-294-304-564
foglio 13 particelle 277-284-644
foglio 14 particella 20
foglio 15 particelle 107-231
foglio 35 particella 1
estratti di mappa
foglio 10 particelle 95-112
foglio 12 particelle 23-24-132-150-253-256-270-271-294-564 foglio 13 particelle 277-284-644 foglio 14 particella 20

foglio 15 particelle 107-231-307
foglio 35 particella 1

Comune di Montoggio Edilizia Privata
13/11/2015 istanza per l'accesso agli atti amministrativi
13/11/2015 istanza per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni
09/12/2015 accesso agli atti amministrativi e ritiro del CDU
18/01/2016 accesso agli atti amministrativi
11/02/2016 accesso agli atti amministrativi

Istanze all'Ill.mo Sig. Gudice
20/11/2015 Istanza di proroga del termine assegnato per il deposito dell'elaborato peritale
25/11/2015 Autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice della richiesta proroga del termine

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:
Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)
Operatori commerciali in Genova
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

Secolo XIX
Attestato di Prestazione Energetica
Istanza del CTU a IRE Liguria SpA

------000000------

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio
dott. arch. Monica Viale

Genova, 13/02/2016

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054
arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N°1: Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Comune di Montoggio
Catasto Fabbricati
visura storica fg. 12 part. 304 sub.3
planimetria catastale fg. 12 part. 304 sub.2

ALLEGATO N°2: Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Comune di Montoggio
Catasto Terreni
visure storiche foglio 10, particelle 95-112
visure storiche foglio 12, particelle 23-24-132-150-253-256-270-271-294-304-564
visure storiche foglio 13, particelle 277-284-644
visura storica foglio 14, particella 20
visure storiche foglio 15, particella 107-231
visura storica foglio 35, particella 1
estratto di mappa foglio 10, particelle 95-112
estratto di mappa foglio 12, particelle 23-24
estratto di mappa foglio 12, particella 77
estratto di mappa foglio 12, particella 132
estratto di mappa foglio 12, particella 150
estratto di mappa foglio 12, particella 253

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

estratto di mappa foglio 12, particella 256
estratto di mappa foglio 12, particelle 270-271564
estratto di mappa foglio 12, particella 294
estratto di mappa foglio 13, particelle 277-284
estratto di mappa foglio 13, particella 644
estratto di mappa foglio 14, particella 20
estratto di mappa foglio 15, particella 107
estratto di mappa foglio 15, particella 231
estratto di mappa foglio 15, particella 307
estratto di mappa foglio 35, particella 1

ALLEGATO N°3: Rilievo planimetrico.

ALLEGATO N°4: Rilievo fotografico.

ALLEGATO N°5: Istanza del CTU al Comune di Montoggio in data 13/11/2015
Estratto delle seguenti pratiche edilizie depositate presso l'archivio del Comune di Montoggio:

a) Istanza di concessione in sanatoria prot. n.2971 del 30/09/1986
b) pratica edilizia n.1/1989 del 20/03/1989
c) Denuncia di Inizio Attività n.2163/2002
d) Denuncia di Inizio Attività n.2270/2002
e) Denuncia di Inizio Attività n.1130/2003
f) Istanza di condono edilizio prot.5009 del 10/12/2004

ALLEGATO N°6: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.6472 rilasciato dal Comune di Montoggio in data 09/12/2015.

ALLEGATO N°7: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio di Genova.

ALLEGATO N°8: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare FIAIP.

ALLEGATO N°9: Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 11/11/2015

ALLEGATO N°10: Valori Agricoli Medi emessi dalla Commissione Provinciale

ALLEGATO N°11: Estratto dal Manuale della Banca Dati OMI

ALLEGATO N°12: Copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Piero Biglia di Genova Rep. n.17169 del 05/08/2002

ALLEGATO N°13: Lettere 20/11/2015 all'esecutata ed al legale della procedente

ALLEGATO N°14: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3