



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

404/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Bonino Roberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C673R

con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1

telefono: 003901851872216

fax: 01851831310

email: studiocm2000@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 404/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CASTIGLIONE CHIAVARESE Via Nostra Signora della Guardia 49/1, della superficie commerciale di **209,94** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui trattasi (cfr. all. ti "F" - "G") è un fabbricato unifamiliare (villetta) sito in località Velva ,avente accesso diretto dalla adiacente strada rotabile provinciale n. 40 , composto di piano terreno costituito da ingresso , bagno , disimpegno cucina e soggiorno e di primo piano composto da tre camere , vano scale , disimpegno , bagno e da due terrazzi posto l'uno sul fronte sud e l'altro sul fronte est , avente normale distribuzione planimetrica interna ; i due piani destinati entrambi ad abitazione sono collegati da scala interna a due rampe e l'accesso all'immobile avviene dall'ingresso al piano terreno posto sul fronte est ; il fabbricato è composto altresì da sottotetto allo stato attuale destinato a solana abitativa accessibile con scala interna dal primo piano , colorato in azzurro nella planimetria allegato "F" , **che peraltro è stato reso abitabile senza autorizzazioni edilizie e non sanabile con la destinazione attuale e pertanto non sarà oggetto di valutazione come vano abitativo ma solamente come vano solana non abitabile quale accessorio dell'unità immobiliare principale .-**

Costituisce pertinenza del fabbricato un ampio spazio cortilizio con destinazione giardino e area verde , completamente recintato con muretti/cordoli e soprastante griglia sostenuta da paletti in ferro con cancello di accesso carrabile e pedonale posto in fregio alla strada rotabile provinciale n. 40 dalla quale si accede direttamente agli immobili (fabbricato e area cortilizia di pertinenza) .-

Sull'area cortilizia di pertinenza e recintata allo stato attuale sono risultati realizzati due manufatti (cfr. all. ti "F" - "G") destinati l'uno a box e locale caldaia con copertura a terrazzo praticabile su cui è posto un altro manufatto in legno ad uso magazzino (colorato in rosso nella planimetria allegato "F" e l'altro destinato a magazzino con copertura a terrazzo praticabile (colorato in verde nella planimetria allegato "F") ; i suddetti manufatti non risultano essere stati edificati con autorizzazioni edilizie e allo stato attuale risultando realizzati in area di vincolo ambientale imposto prima della loro realizzazione non possono essere oggetti di sanatoria come meglio specificato nel capitolo delle regolarità edilizie ; gli immobili di cui trattasi non essendo sanabili non sono commerciabili e pertanto saranno esclusi dalla valutazione degli immobili , considerato altresì che non risultano elencati nei beni indicati nel verbale di pignoramento .-

I dati metrici dell'immobile oggetto di pignoramento , regolare e regolarizzabile dal punto di vista urbanistico-edilizio , sono i seguenti : superficie lorda complessiva mq. 180,32 di cui mq. 90,16 il piano terreno e mq. 90,16 il primo piano ; le superficie dei singoli vani sono le seguenti : **piano terra** - ingresso SL(superficie lorda) mq. 14,60 , SN (superficie netta) mq. 11,31 ; disimpegno SL mq. 4,74 SN mq. 4,00 ; bagno SL mq. 7,32 SN mq. 5,94 ; cucina SL mq. 19,57 SN mq. 15,57; soggiorno SL mq. 44,07 SN mq. 35,38; porticato SL mq.13,86 SN mq.12,82; **piano primo** : vano scale SL mq. 21,64 SN mq. 17,83 ; bagno SL mq. 8,86 SN mq. 7,22; camera SL mq. 15,59 SN mq. 12,25 ; camera SL mq. 25,04 SN mq. 20,55 ; camera SL mq. 19,03 SN mq. 15,73 ; poggiolo lato sud SL/SN mq. 7,59 , poggiolo lato est SL/SN mq. 16,02 ; **piano sottotetto** : solana non abitativa SL mq. 90,16 SN mq. 75,31 .-

I dati metrici degli immobili non regolarizzabili sono i seguenti : **piano terra** : box SL mq. 34,62 SN mq. 31,12 ; locale caldaia SL mq. 5,73 SN mq. 3,80 ; **piano primo** : terrazzo di copertura box e locale caldaia SL/SN mq. 45,20 ; locale magazzino soprastante terrazzo di copertura SL mq. 5,04 SN mq. 4,66; **piano terra** : magazzino SL mq. 58,65 SN mq. 40,61 ; **piano primo** : terrazzo soprastante magazzino SL/SN mq. 52,81 .-

Il bagno del piano terra è dotato di doccia , WC , lavandino , con rubinetteria di tipo normale ; il bagno al primo piano è dotato di vasca/doccia , bidet , WC e lavabo , con rubinetteria di tipo lusso .-

I poggiali sono pavimentati con piastrelle di ceramica/cotto e delimitati da ringhiera in ferro di tipo semplice .-

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 281 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 11 vani, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: Via Nostra Signora della Guardia 49, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a mezzo corte pertinenziale da nord in senso orario con mappali 260-264 del fg. 8 , strada rotabile , mappale 260 del fg. 8 , sotto il suolo , sopra il tetto

B terreno agricolo a CASTIGLIONE CHIAVARESE Via Nostra Signora della Guardia 49/1, della superficie commerciale di **17.030,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno (cfr all. "G" - foto aerea e foto n. 38-39-40) , costituenti unico globale appezzamento a destinazione agricola catastale di castagneto da frutto e prato , allo stato attuale per la maggior parte in stato di non coltivazione con sottobosco macchiatico e con entrostanti oltre che alberi di castagno anche arbusti vari di diversa specie ; solo una ridotta porzione di circa mq. 940 del mappale 260 del foglio 8 è allo stato attuale destinata a giardino e area verde costituente un tutt'uno con la corte pertinenziale ed il fabbricato identificati col mappale 281 del foglio 8.-

La parte agricola dell'appezzamento ha giacitura acclive e accessibile oltre che da passi e sentieri pedonali anche direttamente dalla strada rotabile provinciale n. 40 con cui confina in parte ad est e da altra strada rotabile con cui confina in parte a sud , mentre la porzione destinata a giardino e area verde è per la maggior parte pianeggiante con formazione di gradoni ed in parte a giacitura leggermente acclive nella zona restrostante il fabbricato dove si riscontra la presenza anche di alberi di altro fusto , piante da frutto e cespugli di varia natura ; l'appezzamento è tramediato in due punti da un sentiero pedonale e dalla strada pedonale vicinale delle Cuniole .-

L'intero appezzamento ricade in zona di vincolo ambientale - bellezze d'insieme (cfr all. "K" - vincoli) .-

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto / 3, superficie 2430, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 2,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con strada vicinale delle Cuniole , mappale 259 del fg. 8 , rio di Pian del Prato , mappali 228-224 del fg. 8
- foglio 8 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto /4, superficie 13040, reddito agrario 2,02 € reddito dominicale 6,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 261-264-281- del fg. 8 , strada rotabile , mappali 9-11-12-20-19-17-15-14-13 del fg. 20, strada vicinale delle Cuniole , mappali 240-241-611 del fg. 8
- foglio 8 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe prato / 1, superficie 1560, reddito agrario 6,04 € reddito dominicale 3,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 262-264-260-611-243 del fg. 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.239,94 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 303.501,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 282.256,53
Data della valutazione:	07/12/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di cui sopra sono derivate sia dai nominativi **Giannessi Daniela e Giannessi Daniela** e dai nominativi di **Savori Sandro e Savori Sandro Piero** (*cfr. all. "I"*) .-

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 19/06/2013 a firma di Not. Gaudenzi Carlo ai nn. 84916/15821 di repertorio, trascritta il 20/06/2013 a Chiavari ai nn. 5159/4012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi .

La trascrizione risulta annotata con atto giudiziario di inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Busto Arsizio in data 16/01/2017 , rep. n. 126/2017 , trascritto a Chiavari in data 12/10/2017 ai nn. 9180/923 , col quale dichiara inefficace , ex art. 2901 C.C. nei confronti della UNIPOL Banca l'atto stipulato il 19/06/2013 per atto Not. Gaudenzi di Varese N:N: 84916/15821 nella parte in cui e solo in tale Savori Sandro Piero nato a Milano il 24/01/1958 costituiva in fondo patrimoniale la quota si sua proprietà dei beni in Castiglione Chiavarese , ordinando al Conservatore dei RR.II. competente di trascrivere la presente sentenza .-

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2010 a firma di Not. Liviera Zugiani Silvio ai nn. 6584/2102 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Chiavari ai nn. 11364/1851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €386.612,00.

Importo capitale: €193.305,60.

Durata ipoteca: anni 22.

Per la cancellazione della ipoteca volontaria occorrono €35,00 .-

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/09/2015 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 4755 di repertorio, iscritta il 02/10/2015 a Chiavari ai nn. 7519/873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €220.000,00.

Importo capitale: €212.550,23.

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono €1.194,00 di cui €59,00 per imposta di bollo , €35,00 per tassa ipotecaria ed €1.100,00 pari allo 0,50% dell'importo totale ipotecato .-

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/04/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1260 di repertorio, iscritta il 27/05/2016 a Chiavari ai nn. 4663/571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €144.055,08.

Importo capitale: €138.646,65.

Si precisa che l'iscrizione è stata eseguita nei confronti di GIANNESI DANIELA nata a Viareggio il 15/12/1957 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà , anziché nei confronti di GIANNESI DANIELA nata a Viareggio il 15/12/1957 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà .-

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1766/1 di repertorio, iscritta il 16/06/2017 a Chiavari ai nn. 5392/717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €358.700,28.

Importo capitale: €358.700,28.

Per la cancellazione dell'ipoteca occorrono €1.887,50 , di cui €59,00 per imposta di bollo , €35,00 per tassa ipotecaria ed €1.793,50 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto .-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 3916 di repertorio, trascritta il 31/05/2017 a Chiavari ai nn. 4902/3792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Per la cancellazione del pignoramento occorrono €294,00 , di cui €200,00 per imposta ipotecaria , €59,00 per imposta di bollo ed €35,00 per tassa ipotecaria .- Il credito per cui si procede è pari ad €180.805,04 oltre spese ed interessi .-

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione a trascrizione del 20/06/2013 Reg. part. n. 4012, stipulata il 16/01/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 126/2017 di repertorio, trascritta il 12/10/2017 a Chiavari ai nn. 9180/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

Domanda giudiziale , stipulata il 08/11/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 14505/2016 di repertorio, trascritta il 09/12/2016 a Chiavari ai nn. 10884/8258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	trattasi di unità

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Per gli immobili non sussistono vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
Ulteriori avvertenze:

**immobiliare
singola e quindi
non vi sono
millesimi
condominiali**

Trattandosi di edificio singolo per l'immobile non sussistono dotazioni condominiali .-

Dalla visura presso la Conservatoria di Chiavari (cfr all. "I") non è stata riscontrata la presenza di altre cause in corso e non è stata riscontrata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione .-

Gli immobili risultano vincolati da speciali vincoli storici o paesaggistici - Bellezze d'Insieme di cui al D.M. del 24/04/1985 pubblicato il 19/06/1985 - G.U. n. 143 (cfr all. "K") .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/01/2008), registrato il 11/04/2008 a Chiavari ai nn. n. 13 vol. 1097, trascritto il 21/08/2008 a Chiavari ai nn. r.p. 6464, in forza di denuncia di successione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Silvio Liviera Zuginai ai nn. 6586/2103 di repertorio, registrato il 29/12/2010 a Genova ai nn. 13470 serie 1T, trascritto il 30/12/2010 a Chiavari ai nn. 8333/11365, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Silvio Liviera Zugiani ai nn. 6586/2103 di repertorio, registrato il 29/12/2010 a Genova ai nn. 13470, trascritto il 30/12/2010 a Chiavari ai nn. 8333/11365, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/10/1994), con atto stipulato il 06/10/1990 a firma di Not. Clavarino Emanuele, registrato il 25/10/1990 a Genova ai nn. 10546, trascritto il 30/10/1990 a Chiavari ai nn. r.p. 5856, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 281/3 - 236 e 260 del foglio 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 15/12/1998), con atto stipulato il 15/11/1977 a firma di Not. Grifoni Piergiorgio ai nn. 34928 di repertorio, registrato il 28/04/1977 a Chiavari ai nn. n. 1539 vol. 157, trascritto il 11/12/1977 a Chiavari ai nn. 2980/2502, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappale 261 del foglio 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1994 fino al 21/08/2008), con atto stipulato il 22/10/1994 a firma di Not. Filippo Ferdinando Farolfi ai nn. 53792 di repertorio, registrato il 11/11/1994 a Chiavari ai nn. 806, trascritto il 26/10/1994 a Chiavari ai nn. r.p. 5007, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 281/3 - 236 e 260 del foglio 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1994 fino al 18/12/2002), con atto stipulato il 22/10/1994 a firma di Not. Filippo Ferdinando Farolfi ai nn. 53792 di repertorio, registrato il 11/11/1994 a Chiavari ai nn. 806, trascritto il 26/10/1994 a Chiavari ai nn. r.p. 5007, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 281/3 - 236 e 260 del foglio 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1998 fino al 18/12/2002), con atto stipulato il 04/12/1998 a firma di Not. Filippo Ferdinando Farolfi ai nn. 74827 di repertorio, registrato il 24/12/1998 a Chiavari ai nn. 1670, trascritto il 15/12/1998 a Chiavari ai nn. r.p. 6043, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappale 261 del foglio 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1998 fino al 21/08/2008), con atto stipulato il 04/12/1998 a firma di Not. Filippo Rivani Farolfi ai nn. 74827 di repertorio, registrato il 24/12/1998 a Chiavari ai nn. 1670, trascritto il 15/12/1998 a Chiavari ai nn. r.p. 6043, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappale 261 del foglio 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di permuta (dal 09/12/2002 fino al 21/08/2008), con atto stipulato il 09/12/2002 a firma di Not. Marsala Antonio ai nn. 21367 di repertorio, registrato il 19/12/2002 a Monza ai nn. 3425/2V, trascritto il 18/12/2002 a Chiavari ai nn. r.p. 11150, in forza di atto di permuta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/01/2008 fino al 30/12/2010), registrato il 11/04/2008 a Chiavari ai nn. n. 13 vol. 1097, trascritto il 21/08/2008 a Chiavari ai nn. r.p. 6464, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per gli immobili è stato predisposto il certificato di destinazione urbanistica - CDU (*cfr. all. "L"*) .-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 058**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 19/05/1995 con il n. 3165 di protocollo, rilasciata il 26/05/1995 con il n. 58/95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per il fabbricato di cui trattasi , risultante già edificato all'impianto del catasto entrato in vigore dal 01/03/1953 , a seguito di accesso presso l'UTC del Comune di Castiglione Chiavarese non sono è stata reperita documentazione edilizia risalente alla costruzione dell'edificio e altra documentazione edilizia di sua eventuale trasformazione , se non quella suindicata autorizzazione di manutenzione straordinaria (*cfr. all. "J"*) per i lavori di sostituzione dell'esistente manto in tegole olandesi con altro in tegole di laterizio alla marsigliese , sostituzione dei relativi canali di gronda e pluviali con altri in rame , rifacimento delle porzioni di intonaco esterno deteriorato , ritinteggiatura dei prospetti , sostituzione dei serramenti esterni .- Come sopra indicato il fabbricato è privo del certificato di agibilità .-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 15 del 18/01/2000, l'immobile ricade in zona agricola E1/E3. Norme tecniche di attuazione ed indici: le zone urbanistiche sono normate dagli artt. 24-25-26-28-29 delle N.T.A (*cfr. all. "K" e "L"*) . Il titolo è riferito solamente al al mappale 236 del foglio 8 per circa mq. 680 in zona E1 e per la restante superficie di circa mq. 1750 in zona E3 .-

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 15 del 18/01/2000, l'immobile ricade in zona agricola E3 / di salvaguardia G. Norme tecniche di attuazione ed indici: le zone sono normate dagli artt. 24-25-29-40 delle N.T.A. (*cfr. all. "K" e "L"*) . Il titolo è riferito solamente al al mappale 260 del foglio 8 , per circa mq. 940 in zona residenziale satura BS , per circa mq. 10300 in zona di salvaguardia ambientale , e per la restante superficie di mq. 1800 in zona agricola E3

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 15 del 18/01/2000, l'immobile ricade in zona residenziale satura BS. Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona è normata dagli artt. 13-14 delle N.T.A. (*cfr. all. "K" e "L"*) . Il titolo è riferito solamente al ai mappali 261 e 281 del

foglio 8 in zona residenziale saturo BS per l'intera superficie

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I MANUFATTI NON REGOLARIZZABILI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ESEGUITI SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO NON SARANNO OGGETTO DI VALUTAZIONE IN QUANTO NON COMMERCIALIZZABILI .-

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esistendo documentazione grafica progettuale relativa alla realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento , per la verifica della regolarità edilizia il confronto dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") è solo possibile effettuarlo con la planimetria catastale urbana depositata in atti il 10/06/1994 (cfr. all. "E") e che risulta l'ultimo aggiornamento catastale dell'immobile ed alla visione della documentazione fotografica allegata alla autorizzazione edilizia n. 58/95 (cfr. all. "J") .- Dal predetto confronto è emerso e a decorrere dal 06/10/1994 (data di presentazione della planimetria urbana) e a decorrere dal 08/06/1995 (data di inizio lavori relativi alla autorizzazione edilizia n. 58/95) è stato realizzato in difformità quanto segue : a) demolizione di scala esterna di accesso dal piano terra al primo piano e porzione di poggiatesta ; demolizione di locale ripostiglio al piano terra , parziali modifiche/demolizioni alle tramezzature interne del piano terra e del primo piano ; chiusura di vano finestra al piano terra e al primo piano sul fronte sud-ovest ; realizzazione di scala interna di accesso alla solana dal piano primo ; realizzazione di recinzione all'area pertinenziale del fabbricato e cancelli d'ingresso carrabile e pedonale .- (normativa di riferimento: PRG comunale , L.R. n. 16/2008 e s.m.i. , D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Precisando che la zona dove è situato l'immobile è soggetta al vincolo ambientale - bellezze d'insieme di cui al Decreto del 24/04/1985 pubblicato il 19/06/1985 sul G.U . n. 143 , trattandosi di modifiche interne e modeste modifiche esterne suscettibili quest'ultime di possibile sanatoria anche dal punto di vista ambientale oltre che edilizio realizzate presumibilmente prima del 01/01/2005 , occorre presentare istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica-ambientale e contestuale istanza di sanatoria urbanistica .-

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche edilizie compreso oneri fiscali : €1.921,50
- Oneri per opere interne art. 22 L.R. n. 16/2008 e s.m.i. e opere di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. : €688,15
- Diritti di segreteria per art. 22 , accertamento di compatibilità urbanistica e paesaggistica : €200,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendenti dagli uffici pubblici a cui verranno presentate le pratiche

Questa situazione è riferita solamente a opere in difformità sopra elencate .

Per altri oneri di sanatoria paesaggistica occorre attendere comunicazione dagli uffici essendo variabili da € 516,00 a 10.329,00 a seguito dell'esame delle pratiche ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra

parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

CRITICITA' ELEVATA PER IMMOBILI NON REGOLARIZZABILI

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esistendo documentazione grafica progettuale relativa alla realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento e di tutto quanto esistente circostante il fabbricato principale , per la verifica della regolarità edilizia il confronto dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") è solo possibile effettuarlo con la planimetria catastale urbana depositata in atti il 10/06/1994 (cfr. all. "E") che risulta l'ultimo aggiornamento catastale dell'immobile urbano ed alla visione della planimetria catastale del NCT per la verifica di quanto realizzato su porzione dei terreni circostanti il fabbricato .- Dal predetto confronto è emerso e a decorrere dal 06/10/1994 (data di presentazione della planimetria urbana) e a decorrere dal 08/06/1995 (data di inizio lavori relativi alla autorizzazione edilizia n. 58/95) sono stati realizzati senza titolo autorizzativo quanto segue : a) realizzazione di nuova volumetria adiacente al fabbricato sul fronte nord con soprastante terrazzo di copertura accessibile , destinata a locale caldaia e locale box , colorata in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi ; b) realizzazione di manufatto in struttura lignea ad uso magazzino sul terrazzo di copertura di cui al punto a) ; c) realizzazione di nuova volumetria sulla corte circostante il fabbricato con soprastante terrazzo di copertura accessibile , destinato a magazzino , colorato in verde nella planimetria dello stato dei luoghi (cfr. all. "F") ; d) cambio d'uso di sottotetto esistente non accessibile in vano di abitazione (nuova volumetria) accessibile con scala interna dal primo piano .- Le nuove volumetrie non risultano agli atti del catasto sia in quello dei terreni (introduzione in mappa - tipo mappale dei nuovi manufatti) che in quello dei fabbricati ; infatti risulta inserito agli atti del catasto NCT solamente il fabbricato principale e al catasto fabbricati solamente il fabbricato principale composto dal piano terreno e dal primo piano .-

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a opere sopraindicate realizzate in assenza di titolo edilizio .-

Si precisa che la zona dove è situato l'immobile è soggetta al vincolo ambientale - bellezze d'insieme di cui al Decreto del 24/04/1985 pubblicato il 19/06/1985 sul G.U . n. 143 .- Ai sensi dell'art. 167 , comma 4 , lettera a) del D.Lgs. n. 42/2004 non sono possibili essere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica (sanatoria) le opere realizzate dopo l'imposizione del vincolo che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati .-

In relazione alle verifiche di non sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a

possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr.all. "F"), la planimetria urbana dell'unità immobiliare (cfr. all. "E") e la planimetria catastale NCT (cfr all. "D") si sono riscontrate le seguenti difformità : a) diversa distribuzione planimetrica interna al piano terra e piano primo ; b) non indicata la chiusura di due vani finestra , l'uno al piano terra e l'altro al primo piano sul fronte sud-ovest del fabbricato ; c) demolizione al piano terreno del locale ripostiglio sull'angolo est del fabbricato ; d) demolizione della rampa di scale esterna di accesso dal piano terreno al primo piano ; e) non rappresentazione del vano solana non abitativa con accesso dal primo piano con scala interna .- (normativa di riferimento: Normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Tipo mappale per aggiornamento mappa e variazione catastale con procedura Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per presentazione Docfa: €50,00
- Spese tecniche per pratica catastale di redazione tipo mappale e variazione con procedura Docfa, compreso oneri fiscali : €1.024,80
- Diritti catastali per redazione tipo mappale : €105,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTIGLIONE CHIAVARESE VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 49/1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CASTIGLIONE CHIAVARESE Via Nostra Signora della Guardia 49/1, della superficie commerciale di **209,94** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui trattasi (cfr. all. ti "F" - "G") è un fabbricato unifamiliare (villetta) sito in località Velva ,avente accesso diretto dalla adiacente strada rotabile provinciale n. 40 , composto di piano terreno costituito da ingresso , bagno , disimpegno cucina e soggiorno e di primo piano composto da tre camere , vano scale , disimpegno , bagno e da due terrazzi posto l'uno sul fronte sud e l'altro sul fronte est , avente normale distribuzione planimetrica interna ; i due piani destinati entrambi ad abitazione sono collegati da scala interna a due rampe e l'accesso all'immobile avviene dall'ingresso al piano terreno posto sul fronte est ; il fabbricato è composto altresì da sottotetto allo stato attuale destinato a solana abitativa accessibile con scala interna dal primo piano , colorato in azzurro nella planimetria allegato "F" , **che peraltro è stato reso abitabile senza autorizzazioni edilizie e non sanabile con la destinazione attuale e pertanto non sarà oggetto di valutazione come vano abitativo ma solamente come vano solana non abitabile quale accessorio dell'unità immobiliare principale .-**

Costituisce pertinenza del fabbricato un ampio spazio cortilizio con destinazione giardino e area verde , completamente recintato con muretti/cordoli e soprastante griglia sostenuta da paletti in ferro con cancello di accesso carrabile e pedonale posto in fregio alla strada rotabile provinciale n. 40 dalla quale si accede direttamente agli immobili (fabbricato e area cortilizia di pertinenza) .-

Sull'area cortilizia di pertinenza e recintata allo stato attuale sono risultati realizzati due manufatti (cfr. all. ti "F" - "G") destinati l'uno a box e locale caldaia con copertura a terrazzo praticabile su cui è posto un altro manufatto in legno ad uso magazzino (colorato in rosso nella planimetria allegato "F" e l'altro destinato a magazzino con copertura a terrazzo praticabile (colorato in verde nella planimetria allegato "F") ; i suddetti manufatti non risultano essere stati edificati con autorizzazioni edilizie e allo stato attuale risultando realizzati in area di vincolo ambientale imposto prima della loro realizzazione non possono essere oggetti di sanatoria come meglio specificato nel capitolo delle regolarità edilizie ; gli immobili di cui trattasi non essendo sanabili non sono commerciabili e pertanto saranno esclusi dalla valutazione degli immobili , considerato altresì che non risultano elencati nei beni indicati nel verbale di pignoramento .-

I dati metrici dell'immobile oggetto di pignoramento , regolare e regolarizzabile dal punto di vista urbanistico-edilizio , sono i seguenti : superficie lorda complessiva mq. 180,32 di cui mq. 90,16 il piano terreno e mq. 90,16 il primo piano ; le superficie dei singoli vani sono le seguenti : **piano terra** - ingresso SL(superficie lorda) mq. 14,60 , SN (superficie netta) mq. 11,31 ; disimpegno SL mq. 4,74 SN mq. 4,00 ; bagno SL mq. 7,32 SN mq. 5,94 ; cucina SL mq. 19,57 SN mq. 15,57; soggiorno SL mq. 44,07 SN mq. 35,38; porticato SL mq.13,86 SN mq.12,82; **piano primo** : vano scale SL mq. 21,64 SN mq. 17,83 ; bagno SL mq. 8,86 SN mq. 7,22; camera SL mq. 15,59 SN mq. 12,25 ; camera SL mq. 25,04 SN mq. 20,55 ; camera SL mq. 19,03 SN mq. 15,73 ; poggiolo lato sud SL/SN mq. 7,59 , poggiolo lato est SL/SN mq. 16,02 ; **piano sottotetto** : solana non abitativa SL mq. 90,16 SN mq. 75,31 .-

I dati metrici degli immobili non regolarizzabili sono i seguenti : **piano terra** : box SL mq. 34,62 SN mq. 31,12 ; locale caldaia SL mq. 5,73 SN mq. 3,80 ; **piano primo** : terrazzo di copertura box e locale caldaia SL/SN mq. 45,20 ; locale magazzino soprastante terrazzo di copertura SL mq. 5,04 SN mq. 4,66; **piano terra** : magazzino SL mq. 58,65 SN mq. 40,61 ; **piano primo** : terrazzo soprastante magazzino SL/SN mq. 52,81 .-

Il bagno del piano terra è dotato di doccia , WC , lavandino , con rubinetteria di tipo normale ; il bagno al primo piano è dotato di vasca/doccia , bidet , WC e lavabo , con rubinetteria di tipo lusso .-

I poggioni sono pavimentati con piastrelle di ceramica/cotto e delimitati da ringhiera in ferro di tipo semplice .-

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 281 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 11 vani, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: Via Nostra Signora della Guardia 49, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a mezzo corte pertinenziale da nord in senso orario con mappali 260-264 del fg. 8 , strada rotabile , mappale 260 del fg. 8 , sotto il suolo , sopra il tetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese Ligure). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Nostra Signora della Guardia .

COLLEGAMENTI

autobus distante km 0,200

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui trattasi (cfr. all. ti "F" - "G") è un fabbricato unifamiliare (villetta) sito in località Velva ,avente accesso diretto dalla adiacente strada rotabile provinciale n. 40 , composto di piano terreno costituito da ingresso , bagno , disimpegno cucina e soggiorno e di primo piano composto da tre camere , vano scale , disimpegno , bagno e da due terrazzi posto l'uno sul fronte sud e l'altro sul fronte est , avente normale distribuzione planimetrica interna ; i due piani destinati entrambi ad abitazione sono collegati da scala interna a due rampe e l'accesso all'immobile avviene dall'ingresso al piano terreno posto sul fronte est ; il fabbricato è composto altresì da sottotetto allo stato attuale destinato a solana abitativa accessibile con scala interna dal primo piano , colorato in azzurro nella planimetria allegato "F" , **che peraltro è stato reso abitabile senza autorizzazioni edilizie e non sanabile con la destinazione attuale e pertanto non sarà oggetto di valutazione come vano abitativo ma solamente come vano solana non abitabile quale accessorio dell'unità immobiliare principale .-**

Costituisce pertinenza del fabbricato un ampio spazio cortilizio con destinazione giardino e area verde , completamente recintato con muretti e soprastante griglia sostenuta da paletti in ferro e con cancello di accesso carrabile e pedonale posto in fregio alla strada rotabile provinciale n. 40 dalla quale si accede direttamente agli immobili (fabbricato e area cortilizia di pertinenza) .-

Sull'area cortilizia di pertinenza e recintata allo stato attuale sono risultati realizzati due manufatti (cfr. all. ti "F" - "G") destinati l'uno a box e locale caldaia con copertura a terrazzo praticabile su cui è posto un altro manufatto in legno ad uso magazzino (colorato in rosso nella planimetria allegato "F" e l'altro destinato a magazzino con copertura a terrazzo praticabile (colorato in verde nella planimetria allegato "F") ; i suddetti manufatti non risultano essere stati edificati con autorizzazioni edilizie e allo stato attuale risultando realizzati in area di vincolo ambientale imposto prima della loro realizzazione non possono essere oggetti di sanatoria come meglio specificato nel capitolo delle regolarità edilizie ; gli immobili di cui trattasi non essendo sanabili non sono commerciabili e pertanto saranno esclusi dalla valutazione degli immobili , considerato altresì che non risultano elencati nei beni indicati nel verbale di pignoramento .-

I dati metrici dell'immobile oggetto di pignoramento , regolare e regolarizzabile dal punto di vista urbanistico-edilizio , sono i seguenti : superficie lorda complessiva mq. 180,32 di cui mq. 90,16 il piano terreno e mq. 90,16 il primo piano ; le superficie dei singoli vani sono le seguenti : **piano terra** - ingresso SL(superficie lorda) mq. 14,60 , SN (superficie netta) mq. 11,31 ; disimpegno SL mq. 4,74 SN mq. 4,00 ; bagno SL mq. 7,32 SN mq. 5,94 ; cucina SL mq. 19,57 SN mq. 15,57; soggiorno SL mq. 44,07 SN mq. 35,38; porticato SL mq.13,86 SN mq.12,82; **piano primo** : vano scale SL mq. 21,64 SN mq. 17,83 ; bagno SL mq. 8,86 SN mq. 7,22; camera SL mq. 15,59 SN mq. 12,25 ; camera SL mq. 25,04 SN mq. 20,55 ; camera SL mq. 19,03 SN mq. 15,73 ; poggiolo lato sud SL/SN mq. 7,59 , poggiolo lato est SL/SN mq. 16,02 ; **piano sottotetto** : solana non abitativa SL mq. 90,16 SN mq. 75,31 .-


I dati metrici degli immobili non regolarizzabili sono i seguenti : **piano terra** : box SL mq. 34,62 SN mq. 31,12 ; locale caldaia SL mq. 5,73 SN mq. 3,80 ; **piano primo** : terrazzo di copertura box e locale caldaia SL/SN mq. 45,20 ; locale magazzino soprastante terrazzo di copertura SL mq. 5,04 SN mq. 4,66; **piano terra** : magazzino SL mq. 58,65 SN mq. 40,61 ; **piano primo** : terrazzo soprastante magazzino SL/SN mq. 52,81 .-


Il bagno del piano terra è dotato di doccia , WC , lavandino , con rubinetteria di tipo normale ; il bagno al primo piano è dotato di vasca/doccia , bidet , WC e lavabo , con rubinetteria di tipo lusso .-


I poggioli sono pavimentati con piastrelle di ceramica/cotto e delimitati da ringhiera in ferro di tipo semplice .-


Per il fabbricato è stato redatto il Certificato di Prestazione Energetica APE (*cfr.all" M"*) .-


Delle Componenti Edilizie:


cancello: ad ante realizzato in metallo con apertura elettrica buono 


infissi esterni: finestre e porta finestre ad ante realizzati in PVC buono 


infissi interni: ad una anta realizzati in legno e vetro buono 


manto di copertura: realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in non accertabile buono 


pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non accertabile , il rivestimento è realizzato in intonaco buono 


pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica/cotto 30x30 buono 

portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno con blindatura , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico buono 


protezioni infissi esterni: persiane alla genovese realizzate in alluminio buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento buono 

rivestimento interno: posto in bagno piano terreno e piano primo realizzato in piastrelle ceramica 20x20. altezza rivestimento ml. 2,75 buono 


scale: interna con rivestimento in pedate ceramica/cotto buono 

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 200v conformità: non accertabile buono 


fognatura: mista conformità: da accertare 

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale nella media 

termico: autonomo con alimentazione in calderina a gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da accertare buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente buono 

solai: soletta in cemento armato in opera nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[159,37 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 47265 registrata in data 06/12/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso piano terreno	14,60	x	100 %	=	14,60
disimpegno piano terreno	4,74	x	100 %	=	4,74
bagno piano terreno	7,32	x	100 %	=	7,32
cucina piano terreno	19,57	x	100 %	=	19,57
soggiorno piano terreno	43,93	x	100 %	=	43,93
vano scale e disimpegno piano primo	21,64	x	100 %	=	21,64
bagno piano primo	8,86	x	100 %	=	8,86
camera piano primo	15,59	x	100 %	=	15,59
camera piano primo	25,04	x	100 %	=	25,04
camera piano primo	19,03	x	100 %	=	19,03
poggiolo lato sud	7,59	x	30 %	=	2,28
poggiolo lato est	16,02	x	30 %	=	4,81
solana non abitativa	90,16	x	25 %	=	22,54
Totale:	294,09				209,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,94 x 1.200,00 = **251.931,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 251.931,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 251.931,60**

BENI IN CASTIGLIONE CHIAVARESE VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 49/1

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CASTIGLIONE CHIAVARESE Via Nostra Signora della Guardia 49/1, della

superficie commerciale di **17.030,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno (cfr all. "G" - foto aerea e foto n. 38-39-40) , costituenti unico globale appezzamento a destinazione agricola catastale di castagneto da frutto e prato , allo stato attuale per la maggior parte in stato di non coltivazione con sottobosco macchiatico e con entrostanti oltre che alberi di castagno anche arbusti vari di diversa specie ; solo una ridotta porzione di circa mq. 940 del mappale 260 del foglio 8 è allo stato attuale destinata a giardino e area verde costituente un tutt'uno con la corte pertinenziale ed il fabbricato identificati col mappale 281 del foglio 8.-

La parte agricola dell'appezzamento ha giacitura acclive e accessibile oltre che da passi e sentieri pedonali anche direttamente dalla strada rotabile provinciale n. 40 con cui confina in parte ad est e da altra strada rotabile con cui confina in parte a sud , mentre la porzione destinata a giardino e area verde è per la maggior parte pianeggiante con formazione di gradoni ed in parte a giacitura leggermente acclive nella zona restrostante il fabbricato dove si riscontra la presenza anche di alberi di altro fusto , piante da frutto e cespugli di varia natura ; l'appezzamento è tramediato in due punti da un sentiero pedonale e dalla strada pedonale vicinale delle Cuniole .-

L'intero appezzamento ricade in zona di vincolo ambientale - bellezze d'insieme (cfr all. "K" - vincoli) .-

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto / 3, superficie 2430, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 2,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con strada vicinale delle Cuniole , mappale 259 del fg. 8 , rio di Pian del Prato , mappali 228-224 del fg. 8
- foglio 8 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto /4, superficie 13040, reddito agrario 2,02 € reddito dominicale 6,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 261-264-281- del fg. 8 , strada rotabile , mappali 9-11-12-20-19-17-15-14-13 del fg. 20, strada vicinale delle Cuniole , mappali 240-241-611 del fg. 8
- foglio 8 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe prato / 1, superficie 1560, reddito agrario 6,04 € reddito dominicale 3,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/02/1976
Coerenze: da nord in senso orario con mappali 262-264-260-611-243 del fg. 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese Ligure). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Nostra Signora della Guardia .

COLLEGAMENTI

autobus distante km 0,200

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamenti di terreno (cfr all. "G" - foto aerea e foto n. 38-39-40), costituenti unico globale appezzamento a destinazione agricola catastale di castagneto da frutto e prato , allo stato attuale per la maggior parte in stato di non coltivazione con sottobosco macchiatico e con entrostanti oltre che alberi di castagno anche arbusti vari di diversa specie ; solo una ridotta porzione di circa mq. 940 del mappale 260 del foglio 8 è allo stato attuale destinata a giardino e area verde costituente un tutt'uno con la corte pertinenziale ed il fabbricato identificati col mappale 281 del foglio 8.-

La parte agricola dell'appezzamento ha giacitura acclive e accessibile oltre che da passi e sentieri pedonali anche direttamente dalla strada rotabile provinciale n. 40 con cui confina in parte ad est e da altra strada rotabile con cui confina in parte a sud , mentre la porzione destinata a giardino e area verde è per la maggior parte pianeggiante con formazione di gradoni ed in parte a giacitura leggermente acclive nella zona restrostante il fabbricato dove si riscontra la presenza anche di alberi di altro fusto , piante da frutto e cespugli di varia natura ; l'appezzamento è tramediato in due punti da un sentiero pedonale e dalla strada pedonale vicinale delle Cuniole .-

L'intero appezzamento ricade in zona di vincolo ambientale - bellezze d'insieme (cfr all. "K" - vincoli) .-

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 261	1.560,00	x	100 %	=	1.560,00
terreno mappale 260	13.040,00	x	100 %	=	13.040,00
terreno mappale 236	2.430,00	x	100 %	=	2.430,00
Totale:	17.030,00				17.030,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appezzamento di terreno è composto da tre particelle aventi ognuna una diversa appetibilità per la giacitura , posizione , esposizione , destinazione e accessibilità ; a tal fine si è determinato il valore complessivo dell'intero appezzamento e indicato a corpo nel riepilogo :

appezzamento di terreno - foglio 8 mappale 261 : mq. 1560 x €mq. 5,00 = € 7.800,00

porzione dell'appezzamento di terreno - foglio 8 mappale 260 : mq 940 x €mq. 20,00 = € 18.800,00

porzione dell'appezzamento di terreno - foglio 8 mappale 260 : mq. 12.100 x €mq. 2,00 = € 24.200,00

appezzamento di terreno - foglio 8 mappale 236 : mq. 2430 x €mq. 2,00 = € 4.860,00

VALORE COMPLESSIVO APPEZZAMENTO DI TERRENO (mappali 261-260-236) : € 55.560,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	55.560,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 55.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 55.560,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale A/7 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni in villini " le cui quotazioni non risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona Extraurbana / REGIONE AGRARIA N. 5 (ALTO ENTELLA ED ALTO STURLA) ma risultano presenti nella zona limitrofa Suburbana / LOCALITA' VELVA , che presenta di massima le medesime

caratteristiche di ubicazione dell'immobile oggetto di stima e risulta immediatamente confinante .-

Nel caso specifico le quotazioni di ville e villini come risulta classificato l'immobile hanno le seguenti valutazioni : VALORE DI MERCATO : MIN 1350 €/mq. - MEDIO 1575 €/mq

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiosi in mq. 180,32 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Med - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1350 - Valore OMI med €/mq. 1575; K1 (taglio superficie oltre mq. 150) : 0 ; K2 (livello di piano - piano T/1) = valore medio 0,30 , si avrà :

Valore di $K = (0 + 3 \times 0,30) / 4 = 0,225$

Valore normale unitario : $1350 + (1575 - 1350) \times 0,225 =$ €/mq. 1.400,62 , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona Zona Extraurbana / REGIONE AGRARIA N. 5 (ALTO ENTELLA ED ALTO STURLA) non essitono le quotazioni per ville e villini per cui si farà riferimento alla zona limitrofa Suburbana / LOCALITA' VELVA immediatamente confinante con la posizione dell'immobile di cui trattasi le cui quotazioni per ville e villini sono corrispondenti ad €/mq 1427,00 per la 1° fascia ed €/mq. 999,00 per la 2° fascia ed un valore in fascia media di €/mq. 1213 ;

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: *Abitazione libera* : 0% ; *piano terra/primo*: -10% ; *stato di conservazione - stato buono* : 0% ; *Luminosità - soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno* : +5% ; *Esposizione e vista - esterna panoramica* : +10% ; *Edificio normale oltre 40 anni - ottimo stato*: +10% ; *Riscaldamento - autonomo* : +5% ; **coefficiente complessivo di merito da applicare** : +20% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1712,40 per la 1° fascia , €/mq. 1198,80 per la 2° fascia ed €/mq. 1455,60 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 164.636,64 €

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 150.916,92 €

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad **1.200,00 €/mq.** .-

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno ,vista la loro destinazione urbanistica , l'accessibilità , la giacitura , l'esposizione , la loro conduzione attuale , verranno valutati tenuto conto della superficie catastale di ogni singola particella a cui verrà applicato il valore unitario come indicato nello sviluppo della valutazione , da cui il valore complessivo dell'appezzamento così determinato .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Chiavari,

conservatoria dei registri immobiliari di Chiavari , ufficio tecnico di Castiglione Chiavarese , osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio - Borsino Immobiliare.it, ed inoltre: Esperienza professionale del CTU

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	209,94	0,00	251.931,60	251.931,60
B	terreno agricolo	17.030,00	0,00	55.560,00	55.560,00
				307.491,60 €	307.491,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.989,95**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 303.501,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 21.245,12**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 282.256,53**

data 07/12/2017

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO