

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT.SSA ADA LUCCA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N. 67/2018

CREDITORE PROCEDENTE

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. "UBI BANCA"

DEBITORI ESECUTATI

████████████████████

████████

C.T.U.: ARCH. GIOVANNA BRINGIOTTI

INDICE

Premessa	pag. 3
1. Conclusioni definitive	pag. 3
1.1 Quote di proprietà dei beni pignorati	pag. 3
1.2 Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto dei beni pignorati	pag. 3
1.3 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 4
1.4 Stato di possesso dei beni	pag. 4
1.5 Valore del compendio pignorato e abbattimenti di valore applicati	pag. 4
2. Identificazione dei beni immobili	pag. 5
2.1 Dati tecnici	pag. 5
2.2 Calcolo superficie commerciale	pag. 5
2.3 Identificazione catastale dei beni	pag. 6
2.4 Confini	pag. 6
3. Sommaria descrizione dei beni	pag. 7
4. Stato di possesso	pag. 10
5. Proprietà dei beni	pag. 10
6. Vincoli e oneri giuridici	pag. 11
7. Regolarità edilizia	pag. 12
8. Regolarità catastale	pag. 12
9. Regolarità urbanistica	pag. 12
10. Valore di mercato degli immobili	pag. 13
10.1 Criteri di stima	pag. 13
10.2 Fonti d'informazione	pag. 13
10.3 Stima degli immobili oggetto di esecuzione	pag. 13
11. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 14
12. Attestazione di prestazione energetica	pag. 14
13. Operazioni peritali – Accessi presso enti e uffici	pag. 14
14. Elenco allegati	pag. 15

1.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006, Registro particolare n.10848, Registro Generale 45900, Pubblico ufficiale Notaio Verganelli Alfieri Dorotea, Repertorio 8947/3550 del 14/09/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - A favore: B@nca 24-7 s.p.a. con sede a Bergamo
 - Contro: [REDACTED], per il diritto di usufrutto per la quota di ½ e [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ e per il diritto di proprietà per la quota di ½
- TRASCRIZIONE del 17/01/20018 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 1626 – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12160/2017 del 02/01/2018. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - A favore: Unione di Banche Italiane s.p.a. con sede a Bergamo
 - Contro: [REDACTED], per il diritto proprietà per la quota di ½ e [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di ½.

1.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo, in data 04/06/2018, eseguito con SO.VE.MO. a seguito di accesso forzoso, l'appartamento risultava quasi del tutto privo di arredi e disabitato. Il terreno non risultava accessibile a causa della vegetazione che ne ostruiva l'accesso. Non risultano contratti di locazione in essere relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

1.5 VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Valore lotto unico (al netto degli abbattimenti) appartamento + terreno = **€ 77.500,00**

Abbattimenti applicati:

- Abbattimento per adeguamento impianto elettrico € 500,00.
- Riduzione forfettaria per assenza di garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta 10%: € 8.670,00.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di USCIO, (Ge), posto al piano 1° (da strada) del civico n.69 di via Vittorio Veneto, identificato con l'interno n.1, disposto su un unico livello e costituito da due porzioni con accesso indipendente separate dal vano scala. L'appartamento è composto da: soggiorno/pranzo/angolo cottura, camera, stanza armadi, bagno (porzione a nord), salotto, bagno, veranda, terrazza (porzione a sud).
- Terreno di natura seminativa ubicato sul lato opposto della strada provinciale rispetto all'appartamento con accesso pedonale tramite scaletta.

2.1 Dati Tecnici

Appartamento superficie utile netta calpestabile mq 76,70 così suddivisa:

zona soggiorno/pranzo/angolo cottura	mq 33,20
camera	mq 11,26
camera armadi	mq 7,80
bagno nord	mq 2,90
salotto	mq 11,14
bagno sud	mq 3,20
veranda	mq 1,50
terrazzo	mq 5,70

Terreno: al momento del sopralluogo il terreno non era accessibile.

Superficie catastale del terreno mq 220.

2.2 Calcolo Superficie Commerciale

DESCRIZIONE	MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICI PONDERATE MQ
SUPERFICIE UTILE NETTA CALPESTABILE	69,50	100%	69,50
MURI INTERNI PORTANTI	5,00	50%	2,50
MURI INTERNI NON PORTANTI	0,60	100%	0,60
MURI PERIMETRALI	19,00	100%	19,00
MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	1,50	50%	0,75
VERANDA	1,50	60%	0,90
TERRAZZO	5,70	25%	1,43
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			94,68

2.3 Identificazione Catastale Dei Beni

Appartamento

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Uscio (Ge), in capo a:

1. [REDACTED], nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e in proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED], usufrutto per $\frac{1}{2}$.

Con i seguenti dati:

Sezione unica, Foglio 17, Particella 14, Subalterno 3 Categoria A/3, Classe 1
Consistenza 5 vani, Superficie catastale 94 mq, Rendita catastale Euro 413,17.

Terreno

Risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Uscio (Ge), in capo a:

1. [REDACTED], nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e in proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED], usufrutto per $\frac{1}{2}$.

Con i seguenti dati:

Sezione unica, Foglio 17, Particella 32, Qualità seminativo arboreo, Classe 12
Superficie 220 mq, Redito dominicale Euro 1,25, Agrario Euro 1,14.

2.4 Confini

Appartamento

NORD muri perimetrali, vano scala
EST muri perimetrali
SUD muri perimetrali, vano scala
OVEST muri perimetrali

Terreno

NORD particella 23
EST particella 34
SUD particella 33
OVEST via Vittorio Veneto.

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Uscio si trova nel levante ligure, nell'immediato entroterra del Golfo Paradiso, a 361 m sul livello del mare, a circa 30 km da Genova.

Il paese è posto in un grande anfiteatro naturale aperto verso il mare, lungo la direttrice viaria principale (strada Provinciale n. 333) che gli permette il collegamento stradale con Moconesi, a nord, e Avegno a sud.

L'economia della zona e di quelle ad essa confinanti si basa essenzialmente su attività agricole e turistiche.

Collegamenti pubblici

Casello autostradale di RECCO a circa 10 km dal centro di uscio

Stazione ferroviaria nel centro di Recco a una distanza di circa 12 km.

Autobus extra-urbano gestito dalla società ALI di Genova.

Descrizione dell'edificio di cui l'appartamento fa parte.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio indipendente costruito prima degli anni '50 del secolo scorso dove sono ubicate altre unità immobiliari.

L'edificio è collocato in via Vittorio Veneto, in una curva subito prima del nucleo abitato di Uscio e, sul versante ovest, ha posizione panoramica sulla vallata circostante, Negozi e servizi di vario genere sono collocati a breve distanza dal fabbricato, nel centro di Uscio.

L'edificio si sviluppa su un totale di n.2 piani oltre il livello stradale, un livello con accesso sotto il livello stradale ed uno sottotetto.

I prospetti, in cattivo stato di manutenzione, sono tinteggiati con colore "mattoni" sul quale spiccano le cornici delle aperture (porte e finestre) di colore bianco.

Sul prospetto a est, il portone, ubicato in corrispondenza del piano stradale, immette direttamente nella scala comune che porta ai piani superiori dell'edificio dov'è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.

La scala interna, così come il pianerottolo al primo piano, sono rivestiti in ardesia; ringhiera e corrimano sono in ferro. Le pareti, sia del vano scala sia del pianerottolo, sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

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

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

Caratteristiche dell'Appartamento

L'alloggio è costituito da due porzioni immobiliari ubicate al piano primo, poste simmetricamente al vano scala e con accesso entrambe dal pianerottolo.

Alle due porzioni immobiliari si accede mediante portoncini caposcala ad un'anta in stato di manutenzione normale.

L'immobile, considerando le due porzioni che lo costituiscono, è composto da: soggiorno con angolo cottura, n.1 camera, stanza armadi, bagno (porzione a nord) salotto e bagno con accesso da piccola veranda (porzione a sud).

La porzione a sud è dotata di un ampio terrazzo con vista sulla vallata.

L'alloggio ha tredici affacci, cinque dei quali sul lato est dell'edificio, due sul lato sud, quattro sul lato ovest (con vista panoramica sulla vallata) e due sul lato nord.

L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.

Caratteristiche del terreno

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno con accesso diretto dalla strada provinciale mediante scaletta delimitata da ringhiera in legno. Le condizioni di abbandono e incuria del terreno e dell'accesso, completamente ricoperto da vegetazione, hanno impedito l'accesso alla scrivente e al Custode SO.VE.MO.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI	
Fondazioni	Presumibilmente di tipo continuo - condizioni non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante - condizioni buone
Solai	Orditura portante in legno - condizioni non verificabili
Copertura	A falde
Scale comuni	Muratura - condizioni buone
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati - pessime condizioni
CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE	
Infissi esterni	Persiane in pvc - condizioni buone Finestre in alluminio - condizioni normali Finestre in pvc - condizioni buone Finestra in legno - condizioni pessime
Infissi interni	Porte in legno e legno e vetro - condizioni mediocri
Pavimentazioni	Laminato parquet, ceramica - condizioni mediocri
Pareti interne e soffitti	Intonacate e tinteggiate con colore chiaro - condizioni pessime alcune pareti mostrano sfogliamenti e segni di condensa
Bagni	Pareti intonacate, rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro 20 x 25, tinteggiate nella parte superiore – condizioni pessime; Apparecchi igienici in ceramica – condizioni mediocri
IMPIANTI	
Impianto elettrico	Sottotraccia - non a norma in quanto da completare
Impianto idrico	Sottotraccia, apparecchi igienici e miscelatori – condizioni mediocri
Impianto termico	Autonomo a gas metano con calderina ubicata nella veranda

TERRENO

Il terreno annesso all'appartamento, di qualità seminativa arborata, ha una superficie di circa mq 220, ed è accessibile solo pedonalmente dalla strada provinciale via Vittorio Veneto.

Stante le condizioni di grave incuria del terreno, non è stato possibile accedervi.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, in data 04/06/2018, eseguito con SO.VE.MO. a seguito di accesso forzoso, l'appartamento risultava quasi del tutto privo di arredi e disabitato. Il terreno non risultava accessibile a causa della vegetazione che ne ostruiva l'accesso. Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non risultavano contratti di locazione in essere relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

5. PROPRIETÀ DEL BENE

Entrambi i beni, dal 14/09/2006, risultano di proprietà dei Sigg.ri:

- [REDACTED], per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e per la quota di ½ del diritto di nuda proprietà;
- [REDACTED], per la quota di ½ del diritto di usufrutto.

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

- la [REDACTED] in regime di separazione dei beni. In data 26/02/2004 con provvedimento del Tribunale di Genova veniva omologata la separazione consensuale fra i suddetti coniugi.
- il [REDACTED] risultava di stato civile libero.

Come risulta dall'esame dalla Ispezione ipotecaria e dalla visura storica dell'immobile, agli esecutati gli immobili sono pervenuti per le quote prima riportate in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dorotea Verganelli Alfieri in data 14/09/2006, Repertorio n.8946, trascritto a Genova in data 22/09/2006 al Registro Particolare n.27371, Registro Generale n.45899. Parte venditrice: Sig. [REDACTED].

In precedenza gli immobili risultano pervenuti al Sig. [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola in data 26/04/2001, Repertorio n.4704, Raccolta n.6745, trascritto a Genova in data 19/05/2001 al Registro Particolare n.9446, Registro Generale n.14229. Parte venditrice: [REDACTED].

In precedenza gli immobili risultano pervenuti al Sig. [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Orso in data 27/07/1993, Repertorio n.26940, trascritto a Genova in data 17/08/1993 al Registro Particolare n.14657, Registro Generale n.19927. Parte venditrice: Sig.ra [REDACTED].

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso: il terreno è accessibile solo pedonalmente;
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006, Registro particolare n.10848, Registro Generale 45900, Pubblico ufficiale Notaio Verganelli Alfieri Dorotea, Repertorio 8947/3550 del 14/09/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - A favore: B@nca 24-7 s.p.a. con sede a Bergamo
 - Contro: [REDACTED], per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
- TRASCRIZIONE del 17/01/20018 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 1626 – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 12160/2017 del 02/01/2018. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - A favore: Unione di Banche Italiane s.p.a. con sede a Bergamo
 - Contro: [REDACTED], per il diritto proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Appartamento. Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Uscio non vi è traccia del progetto originale dell'edificio a causa della vetustà.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uscio è depositata la planimetria allegata alla variante D.I.A. del 27/02/2007. Dal confronto tra lo stato attuale rilevato dalla scrivente in data 04/06/2018 e la planimetria dell'ultimo progetto presentato, non si evidenziano difformità, pertanto, l'appartamento è regolare sotto il profilo edilizio.

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

8. REGOLARITA' CATASTALE

In data 16/05/2007 è stata presentata all'Agenzia del Territorio una planimetria aggiornata dell'immobile dal Geom. Luigi Maggi.

Allo stato attuale vi è corrispondenza tra la planimetria rilevata dalla scrivente in data 04/06/2018 e la planimetria catastale dell'appartamento, pertanto, l'appartamento è regolare sotto il profilo catastale.

9. INDAGINE URBANISTICA

Appartamento: secondo le destinazioni urbanistiche previste dal P.U.C. approvato con Provvedimento Dirigenziale n.3902, Prot. N.91123 del 16/07/2012, insiste in zona AR-TR (ambito di riqualificazione degli impianti organizzati recenti, disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C.).

L'immobile insiste in zona non vincolata.

Terreno: come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla scrivente per il terreno oggetto di esecuzione, il bene, secondo le destinazioni urbanistiche previste dal P.U.C. approvato con Provvedimento Dirigenziale n.3902, Prot. N.91123 del 16/07/2012, insiste in zona AR-TR (ambito di riqualificazione degli impianti organizzati recenti, disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C.).

L'immobile insiste in zona non vincolata.

10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

10.1 CRITERI DI STIMA

Per la valutazione si è applicherà il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, degli accessi nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale.

10.2 FONTI D'INFORMAZIONE

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite tramite:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – quotazioni immobiliari;
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – valori agricoli medi;
- Fiaip Liguria;
- Siti internet specializzati;
- Agenzie immobiliari.

10.3 STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Lotto unico: piena proprietà di un appartamento di civile abitazione della superficie commerciale di mq 94,68 e terreno annesso della superficie di mq 220,00.

Appartamento. Come risulta dalla banca dati delle quotazioni OMI per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale il valore attribuito è valutato tra €/mq 950 (min) e 1.350,00 (max).

A causa dello stato di degrado in cui versa l'immobile e della sua disposizione, in due porzioni distinte separate dal vano scala, si è ritenuto di applicare una quotazione inferiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, pari ad €/mq 800,00.

Terreno: Come risulta dalla banca dati delle quotazioni OMI il valore agricolo medio per gli appezzamenti di terreno a destinazione seminativo arborato è valutato in €/Ha 31.326,00.

In considerazione delle previsioni del P.U.C. e delle destinazioni d'uso ammissibili, il valore dell'area viene stimata in €/mq 50.000,00.

Appartamento mq 94,68 x €/mq 800,00 = € 75.744,00

Terreno mq 220,00 x €/mq 50,00 = € 11.000,00

Totale = € 86.744,00

Totale arrotondato = € 86.700,00

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

1. Importo per adeguamento impianto elettrico € 500,00.
2. Riduzione forfettaria per assenza di garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta 10%: € 8.670,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima risulta pari ad € 77.530,00 arrotondabile a **€ 77.500,00**.

12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento redatto dalla scrivente.

13. OPERAZIONI PERITALI - ACCESSI PRESSO ENTI E UFFICI

- ✓ Giuramento telematico;
 - ✓ Sopralluogo concordato con SO.VE.MO. in data 04/06/2018;
 - ✓ Accesso presso l'Agenzia del Territorio per ottenimento visure catastali, planimetrie e mappe degli immobili oggetto di esecuzione;
 - ✓ Accesso presso l'Agenzia delle Entrate per ispezione ipotecaria sui soggetti interessati;
 - ✓ Richiesta di visura progetti e accesso al Comune di Uscio (GE);
-

- ✓ Richiesta C.D.U. al Comune di Uscio (GE);
- ✓ Accesso presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
- ✓ Accesso presso il settore Anagrafe del Comune di Uscio (GE) per ottenere copia dei certificati di residenza e stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio;
- ✓ Accesso presso settore Anagrafe del Comune di Genova per ottenimento certificati di residenza degli esecutati;
- ✓ Richiesta al Comune di Parma per ottenimento certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati;
- ✓ Richiesta copia atto di provenienza immobile (atto di compravendita) presso Notaio Dott. Dorotea Verganelli Alfieri.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Copia della presente perizia in formato privacy;
2. Atto di compravendita immobili pignorati;
3. Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio esecutati;
4. Ispezioni ipotecarie;
5. Visure catastali, planimetria catastale, mappa catastale terreno;
6. Ultimo progetto appartamento approvato dal Comune di Uscio;
7. C.D.U. Terreno;
8. Planimetria appartamento (rilievo stato attuale del 04/06/2018);
9. Estratto banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (II sem.2017);
10. Valori agricoli medi della Provincia di Genova - Agenzia delle Entrate (2013),
11. Documentazione fotografica;
12. Attestazione di Prestazione Energetica;
13. Processo verbale curato da SO.VE.MO in data 04/06/2018;
14. Attestazione adempimenti art.173-bis-legge 80-2005.

La presente relazione viene trasmessa per via telematica a mezzo P.C.T. e n.1 copia cartacea di cortesia depositata in cancelleria.

Copia della perizia comprensiva di allegati viene contestualmente trasmessa al custode SO.VE.MO.

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

Con osservanza

Genova, 20 luglio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Giovanna Bringiotti

