
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 403/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 403/2018 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.890,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

All'udienza del 13/07/2018, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Cecchi, 4 C - 16129 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - Località Ca' di Cravì civ. 2 (Coord. Geografiche: 44.600154,9.043205)

DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta con giardino immersa nel verde edificata in area isolata sul versante collinare del comune di Vobbia a circa 500 m dal centro abitato.

Il comune di Vobbia è situato nella valle omonima dell'alta valle Scrivia, a nord-est di Genova. Il nucleo abitato è stato edificato adiacente al torrente omonimo, affluente del fiume Scrivia.

Il territorio comunale fa parte del Parco naturale regionale dell'Antola il quale possiede un ricco patrimonio naturalistico, culturale e storico.

Il comune di Vobbia si raggiunge da Genova tramite l'autostrada A7, uscendo al casello di Busalla e percorrendo la Strada Provinciale 9 si giunge a Crocefischi e, oltrepassandola, si giunge a Vobbia.

L'immobile pignorato è composto da una casa ad uso abitazione disposta su due livelli, piano terra e piano primo, avente accesso indipendente da Via Cà di Cravì civ. 2 con un giardino di pertinenza in proprietà esclusiva, sul quale insiste una piscina con un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale di servizio e deposito attrezzi.

La proprietà comprende inoltre un appezzamento di terreno ad uso giardino, adiacente a quello sul quale sorge l'abitazione, costituente anch'esso pertinenza della casa.

L'immobile ha accesso carrabile dalla strada pubblica.

Gli uffici comunali distano circa 500 m dall'immobile, per raggiungere i negozi è necessario giungere al nucleo abitato sull'altra sponda del torrente Vobbia

In data 21/09/2018 la sottoscritta CTU effettuava il sopralluogo con il Sig. Roberto Bazzoni, dipendente della So.ve.mo. srl. L'immobile era disabitato, si trovava in totale stato di abbandono, privo di infissi ed in condizioni igieniche totalmente insalubri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - Località Ca' di Cravì civ. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta CTU il Sig. **** Omissis **** risulta coniugato con al Sig.ra **** Omissis **** dal 14/02/2017.

La Sig.ra **** Omissis **** è di stato civile libero.

CONFINI

CONFINI DELL'IMMOBILE

Nord: strada comunale Vobbia-Selva

Est: foglio 27, mappale 154

Sud: foglio 27, mappali 167, 166, 162

Ovest: foglio 27, mappale 157, 156

CONFINI DEL TERRENO DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE

Nord: strada comunale Vobbia-Selva

Est: foglio 27, mappale 167

Sud: foglio 27, mappale 167

Ovest: foglio 27, mappale 155

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	122,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	2,80 m	
Aree esterne	0,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	153,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	153,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 21/09/2018 la sottoscritta CTU insieme al Sig. Roberto Bazzoni, dipendente di So.ve.mo, custode giudiziario dell'immobile pignorato, effettuava il sopralluogo in loco.

L'immobile si presentava libero ed in totale stato di abbandono, i serramenti esterni aperti con i vetri in frantumi, gli scuri aperti, i rivestimenti interni parzialmente divelti, gli impianti obsoleti e le condizioni igieniche insalubri. All'interno dell'immobile non era presente mobilio in quanto l'immobile è stato oggetto di atti vandalici nel tempo.

E' stato effettuato il rilievo fotografico ma non è stato possibile effettuare il rilievo metrico in modo accurato per le condizioni in cui si presentava l'immobile. Si prendono in considerazione pertanto le superfici catastali.

L'immobile è dotato di un giardino di pertinenza in cui si trova una piscina con un locale seminterrato adibito a locale di servizio e deposito attrezzi, che non è stato possibile rilevare in quanto non accessibile.

Fa parte della proprietà anche il terreno agricolo adiacente a quello in cui è stata costruita la villa; esso è censito al Nuovo Catasto Terreni del comune di Vobbia al fg. 27 mappale 154 e presenta una superficie pari a mq 390

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1973 al 11/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 406 Categoria A7
Dal 09/05/1978 al 28/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 154 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0390 Reddito dominicale 1,51 Reddito agrario € 1,61
Dal 11/05/1993 al 25/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 406 Categoria A7
Dal 28/07/2000 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 154 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0390 Reddito dominicale 1,51 Reddito agrario € 1,61
Dal 28/07/2000 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 155 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 Rendita € 739,05



Dal 16/10/2003 al 28/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 154 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0390 Reddito dominicale 1,51 Reddito agrario € 1,61
Dal 16/10/2003 al 28/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 155 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 Rendita € 739,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	155			A7	U	9	153	739,05		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	154				Seminativo		03are 90ca	1,51	1,61		

Corrispondenza catastale

Nell'atto di pignoramento la casa ad uso civile abitazione è erroneamente identificata con il mappale 406, divenuto 155 in seguito a variazione identificativi per allineamento mappe del 04/08/2004. Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno ad uso giardino nell'atto di pignoramento sono indicati erroneamente la categoria e la classe, non vengono riportati i dati relativi al reddito agrario e dominicale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Genova il certificato contestuale di residenza e di stato libero della Sig.ra **** Omissis **** dal quale risulta che la stessa risiede nel comune di Genova in Via Nasche 10/A ed è di stato civile libero.



Presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Maissana (SP) sono stati richiesti il certificato di residenza e l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Sig. **** Omissis ****, dai quali risulta che lo stesso è residente nel comune di Maissana, frazione Tavarone, Località Bordini n. 3 ed è coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** dal 14/02/2017 in regime di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono; dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta CTU presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale, nè risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in condizioni di manutenzione fatiscenti, esso è abbandonato e da quanto riferito alla scrivente durante i sopralluoghi risulta sia stato oggetto di atti vandalici nel tempo. Attualmente si trova in totale stato di degrado, sia all'interno che all'esterno.

L'epoca di costruzione risale al 1972, la struttura portante è in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni intonacati e rivestiti internamente con lastre di polistirolo. Al piano terra le tramezze interne sono in mattoni intonacati, al piano primo sono in mattoni intonacati rivestiti con pannelli in legno. La struttura della copertura è stata realizzata con capriate in legno. I pavimenti sono in grès sia al piano terra che al primo piano. La scaletta interna che collega i due piani è a chiocciola con struttura portante in ferro e pedate in legno, le condizioni di manutenzione sono pessime. Al livello del primo piano sul lato ovest la muratura esterna presenta dei rigonfiamenti e nella parte bassa a contatto con il terreno presenta evidenti macchie causate dall'insorgere di muffe per la presenza di umidità. I canali di gronda sono arrugginiti.

I serramenti esterni e gli scuri sono in legno. Attualmente i vetri delle finestre sono tutti rotti, sulla parete esposta a sud la vegetazione entra all'interno della casa. I pannelli del controsoffitto sono stati divelti, i sanitari sono assenti, gli elettrodomestici della cucina assenti, il mobilio assente.

Gli impianti sono tutti obsoleti, anch'essi sono stati parzialmente divelti.

La piscina esterna è vuota, sul fondo vasca è depositato del fogliame, sono presenti anche uno scooter ed alcuni contenitori per i rifiuti.

La vegetazione all'esterno dell'immobile è incolta, non è stato possibile effettuare il sopralluogo



intorno all'immobile sul versante esposto a sud e ad est a causa della folta vegetazione presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1993 al 25/07/2000	**** Omissis ****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	11/05/1993	3303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/07/2000 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Griffo Beniamino	25/07/2000			35929	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2003	**** Omissis ****			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biglia Piero	16/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, reperito dalla sottoscritta CTU presso lo studio del Notaio Biglia, è inserito in allegato alla presente relazione.

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta CTU non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Genova aggiornate al 28/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/11/2003
Reg. gen. 40493 - Reg. part. 10902
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/11/2003
Reg. gen. 40493 - Reg. part. 10902
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 26/01/2017
Reg. gen. 2695 - Reg. part. 398
Importo: € 62.713,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.356,66



Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piero Biglia del 16/10/2003 Rep. n. 19608 l'immobile risulta " libero e franco da debiti, liti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli patrimoniali di cui alla legge 19/05/1975 n. 151 e da gravami qualsiasi, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Genova in data 28/07/2000 al n. 5696 del Reg. Part. a favore della Banca FIN-ECO SPA a garanzia di debito il cui residuo verrà istinto con parte dei proventi della presente vendita e per la cancellazione della quale formalità ipotecaria è stato conferito incarico al Notaio Piero Biglia di Genova".

La scrivente precisa che sull'atto di compravendita è stato erroneamente riportato il n. di ipoteca 5696 anziché 5616.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate l'ipoteca suddetta risulta cancellata con annotazione del 11/05/2004 Reg. Part. 3452 Reg. Gen. 20795

NORMATIVA URBANISTICA

In data 05/09/2018 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione, del terreno adiacente l'immobile; lo stesso è stato rilasciato in data 21/09/2018.

I terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vobbia (GE) al Fg. 27, mappali 154 e 155, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato in data 23.01.2013 ed in vigore dal 26/06/2013, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Ambito di riqualificazione del territorio rurale: presidio ambientale e attività agro-pastorali AR-TR - art. 93

L'area sulla quale sorge l'immobile non è sottoposta a vicoli ambientali

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato è stato costruito con progetto n. 245 del 1972 depositato presso il Comune di Vobbia (GE).

Dallo stesso comune veniva rilasciata la licenza edilizia con provvedimento n. 772 del 12/08/1972.

Con successivo progetto n. 371 del 1975 veniva effettuata una richiesta di autorizzazione per la sistemazione dell'area esterna, mediante la costruzione di una piscina e di un locale di servizio adibito a deposito attrezzi.

Il Comune di Vobbia rilasciava la licenza edilizia con provvedimento n. 1160 del 12/08/1976.

Il decreto di abitabilità dell'immobile è stato rilasciato con provvedimento n. 772 del 15/03/1979.

Non sono presenti altre pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali di Vobbia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sottoscritta CTU precisa che non è stato possibile effettuare il rilievo preciso dell'immobile a causa del pessimo stato di manutenzione e delle condizioni igieniche insalubri in cui versava lo stesso al momento del sopralluogo, sono state verificate solo le misure di massima dell'immobile, le superfici sono desunte dalla visura catastale. La scrivente in data 16/10/2018 conferiva con il Geom. Mellino del Comune di Vobbia che forniva l'importo degli oneri per la sanatoria dell'immobile.

Rispetto al progetto n. 245/1972 sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- sono state demolite parzialmente le tramezze tra la cucina ed il soggiorno per creare un'unica zona giorno;
- la finestra sul muro esterno esposta ad est è stata tamponata ed è stata realizzata sul muro esterno esposto a sud;
- non compare sul progetto nell'angolo sud-ovest dell'immobile il locale ripostiglio con il locale caldaia annesso

PRIMO PIANO

- le tramezze interne sono state parzialmente demolite a causa di atti vandalici;
- le bucatore della camera esposta a nord-est sono posizionate diversamente rispetto al progetto
- la scaletta esterna non conduce al piano terra ma sulla copertura del locale caldaia

Inoltre sul lato dell'immobile esposto a est è presente una costruzione in legno ad uso ricovero attrezzi/box non previsto a progetto né accatastato, pertanto abusivo.

Rispetto al progetto n. 371/1975 da quanto si è potuto riscontrare, compare la seguente difformità:

- la strada d'accesso all'immobile non si distacca dalla strada comunale a valle come indicato sul progetto, ma a monte ad una quota più elevata.

Essendo stato realizzato l'immobile nel 1972 è possibile ottenere il permesso in sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 36, comma 1, del DPR 380/2001.

Sarà inoltre necessario presentare la variazione catastale dell'immobile.

I costi per la sanatoria, ai sensi dall'art. 36, comma 2, del DPR 380/2001 saranno i seguenti:

Oneri comunali per sanatoria:

Sanzione amministrativa per locale caldaia e locale ripostiglio: mq 10 x € 85,09 (oneri concessione edilizia per residenza) = 850,90 €

Sanzione amministrativa per box: mq 18 circa x 85,09 x 2 = 3.063,24 €

Oneri istruttori : 220,00 € (fino a 100 mc per accertamento di conformità con oneri concessori in sanatoria oltre le spese necessarie per la valutazione prevista dalla L.R. 16/2008 da rimborsare All'agenzia del Territorio)

Totale oneri comunali per sanatoria: 4.134,14 €

Oneri per prestazione professionale sanatoria: 1.200,00 €

Oneri per la variazione catastale: 400,00 €

Oneri per la presentazione professionale variazione catastale: 50,00 €

Totale costi per sanatoria: € 5.784,14 di cui € 4184,14 di sanzione ed € 1.600,00 per prestazioni professionali (esclusi oneri di legge)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo una casa indipendente non sussistono vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

1. casa ad uso abitazione disposta su due livelli, piano terra e piano primo, avente accesso indipendente da Via Cà di Cravì civ. 2 con un giardino di pertinenza in proprietà esclusiva, sul quale insiste una piscina con un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale di servizio e deposito attrezzi.

2. appezzamento di terreno ad uso giardino, adiacente a quello sul quale sorge l'immobile, costituente anch'esso pertinenza della casa.

E' stato preso in considerazione un unico lotto in quanto la strada carrabile d'accesso all'immobile si distacca dalla strada pubblica in corrispondenza del terreno attiguo a quello sul quale sorge il fabbricato e lo stesso terreno costituisce pertinenza della casa adiacente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - Località Ca' di Cravì civ. 2

Trattasi di una villetta con giardino immersa nel verde edificata in area isolata sul versante collinare del comune di Vobbia a circa 500 m dal centro abitato. Il comune di Vobbia è situato nella valle omonima dell'alta valle Scrivia, a nord-est di Genova. Il nucleo abitato è stato edificato adiacente al torrente omonimo, affluente del fiume Scrivia. Il territorio comunale fa parte del Parco naturale regionale dell'Antola il quale possiede un ricco patrimonio naturalistico, culturale e storico. Il comune di Vobbia si raggiunge da Genova tramite l'autostrada A7, uscendo al casello di Busalla e percorrendo la Strada Provinciale 9 si giunge a Crocefischi e , oltrepassandola, si giunge a Vobbia. L'immobile pignorato è composto da una casa ad uso abitazione disposta su due livelli, piano terra e piano primo, avente accesso indipendente da Via Cà di Cravì civ. 2 con un giardino di pertinenza in proprietà esclusiva, sul quale insiste una piscina con un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale di servizio e deposito attrezzi. La proprietà comprende inoltre un appezzamento di terreno ad uso giardino, adiacente a quello sul quale sorge l'abitazione, costituente anch'esso pertinenza della casa. L'immobile ha accesso carrabile dalla strada pubblica. Gli uffici comunali distano circa 500 m dall'immobile, per raggiungere i negozi è necessario giungere al nucleo abitato sull'altra sponda del torrente Vobbia

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 155, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 154, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.600,00



Per la stima dell'immobile si utilizza il metodo del valore venale. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazioni immobiliari della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dall'esame del prezzo unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione di Borsino Immobiliare, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it".

L'abitazione ha superficie pari a mq 153 oltre un di giardino di pertinenza in cui si trova una piscina, anch'essa in stato di abbandono, con sottostante locale seminterrato adibito a locale di servizio e deposito attrezzi. Nella valutazione dell'immobile si tiene conto della presenza del giardino con la piscina ed il locale di servizio.

Il terreno attiguo a quello sul quale sorge l'immobile è censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vobbia al fg. 27 mappale 154 ed ha una superficie pari a mq 390. I valori OMI dei terreni agricoli individuati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova risalgono all'anno 2013, in particolare per la regione agraria n.2 (Alto Scrivia) comuni di Busalla, Casella, Crocefieschi, Isola del Cantone, Ronco Scrivia, Savignone il valore del terreno seminativo è pari ad € 16.423,00/ha, ossia 1,64 €/mq. Il valore del terreno sarebbe pari ad € 639,60.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto in precedenza, la scrivente ritiene di applicare all'immobile pignorato il seguente valore a metro quadrato: 200,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'abitazione pari a:

153 mq x 200 €/mq = € 30.600,00 € (trentamileseicento/00 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vobbia (GE) - Località Ca' di Cravi civ. 2	153,00 mq	200,00 €/mq	€ 30.600,00	100,00	€ 30.600,00
Valore di stima:					€ 30.600,00

Valore di stima: € 30.600,00

Deprezzamento del 35,00 %



Valore finale di stima: € 19.890,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Le spese per la redazione delle pratiche sono le seguenti:

Sanzione amministrativa per locale caldaia e locale ripostiglio: mq 10 x € 85,09 (oneri concessione edilizia per residenza) = 850,90 €

Sanzione amministrativa per box: mq 18 circa x 85,09 x 2 = 3.063,24 €

Oneri istruttori : 220,00 € (fino a 100 mc per accertamento di conformità con oneri concessori in sanatoria oltre le spese necessarie per la valutazione prevista dalla L.R. 16/2008 da rimborsare All'agenzia del Territorio)

Totale oneri comunali per sanatoria: 4.134,14 €

Oneri per prestazione professionale sanatoria: 1.200,00 €

Oneri per la variazione catastale: 400,00 €

Oneri per la presentazione professionale variazione catastale: 50,00 €

Totale costi per sanatoria: € 5.784,14 di cui € 4184,14 di sanzione ed € 1.600,00 per prestazioni professionali (esclusi oneri di legge) pari a circa il 20% del valore dell'immobile

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile sono state prese in considerazione le pessime condizioni di manutenzione dell'immobile ed delle aree esterne di pertinenza; per tale motivo non si riportano correzioni relative allo stato d'uso in quanto sono stati presi come riferimento immobili simili; per lo stesso motivo è stato applicato un valore inferiore ai valori minimi OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Si riporta invece una correzione relativa al deprezzamento per obsolescenza economica pari al 10% poiché, a causa della situazione attuale del mercato immobiliare, il livello di domanda di immobili sul mercato è basso.

STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti di locazione registrati relativi all'immobile oggetto di stima.

L'immobile risulta libero.

La Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata, è residente a Genova in Via Nasche 10/A.

Il Sig.*** Omissis ****, debitore esecutato risult aresidente a Maissana (SP) in Località Bordini 3 - Frazione Lavarone, e risuòta coniugato in data 14/02/2017 con la Sig.ra ##Ilaria Luana Del Prete.

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso dell'immobile.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Essendo una casa indipendente non si riportano correzioni relative alle spese condominiali insolute.



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

- 5% pari ad € per assenza di garanzia per vizi del bene venduto
- 20% pari ad € per oneri di regolarizzazione urbanistica
- 10% pari ad € per stato d'uso e manutenzione

la sommatoria delle detrazioni ammonta al 35% del valore dell'immobile.

In ragione delle correzioni operate, il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a 130 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

130€/mq x 153 mq = € 19.890 arrotondabile ad € 20.000,00 (ventotto/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile non ha l'involucro e ricade nei casi di esclusione dell'APE di cui all'appendice A del D.M. 26/06/2015 lettera l.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 17/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinari Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale immobile Fg. 27 Part. 155 (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Fg. 27 Part. 154 (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica immobile Fg. 27 Part. 155 (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica terreno Fg. 27 Part. 154 (Aggiornamento al 25/07/2018)



- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Terreno Fg. 27 Part. 154 (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Estratto progetto n. 245 del 1972
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Estratto progetto n. 371 del 1975
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenza edilizia prot. n. 772 del 11/05/1972 relativa al prog. n. 245/72
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - licenza edilizia n. 1160 del 30/08/1975 relativa al prog. n. 371/75
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - n. 772 del 15/03/1979
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di residenza ##Arrighini Enzo debitore esecutato (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio ##Arrighini Enzo## debitore esecutato (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - certificato di residenza ##Devoto Daria## debirice esecutata (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 16 Altri allegati - IspezioneIpotecaria 5616/22259 (Aggiornamento al 28/09/2018)
- ✓ N° 17 Altri allegati - agg.Ispezione Ipotecaria##Arrighini Enzo## (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 18 Altri allegati - agg.IspezioneIpotecaria##Devoto Daria## (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 19 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Relazione di stima formato privacy (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 20 Altri allegati - valori OMI - Borsino immobiliare (Aggiornamento al 16/10/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - Località Ca' di Cravì civ. 2

Trattasi di una villetta con giardino immersa nel verde edificata in area isolata sul versante collinare del comune di Vobbia a circa 500 m dal centro abitato. Il comune di Vobbia è situato nella valle omonima dell'alta valle Scrivia, a nord-est di Genova. Il nucleo abitato è stato edificato adiacente al torrente omonimo, affluente del fiume Scrivia. Il territorio comunale fa parte del Parco naturale regionale dell'Antola il quale possiede un ricco patrimonio naturalistico, culturale e storico. Il comune di Vobbia si raggiunge da Genova tramite l'autostrada A7, uscendo al casello di Busalla e percorrendo la Strada Provinciale 9 si giunge a Crocefischi e , oltrepassandola, si giunge a Vobbia. L'immobile pignorato è composto da una casa ad uso abitazione disposta su due livelli, piano terra e piano primo, avente accesso indipendente da Via Cà di Cravì civ. 2 con un giardino di pertinenza in proprietà esclusiva, sul quale insiste una piscina con un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale di servizio e deposito attrezzi. La proprietà comprende inoltre un appezzamento di terreno ad uso giardino, adiacente a quello sul quale sorge l'abitazione, costituente anch'esso pertinenza della casa. L'immobile ha accesso carrabile dalla strada pubblica. Gli uffici comunali distano circa 500 m dall'immobile, per raggiungere i negozi è necessario giungere al nucleo abitato sull'altra sponda del torrente Vobbia

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 155, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 154, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In data 05/09/2018 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione, del terreno adiacente l'immobile; lo stesso è stato rilasciato in data 21/09/2018. I terreni censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vobbia (GE) al Fg. 27, mappali 154 e 155, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato in data 23.01.2013 ed in vigore dal 26/06/2013, hanno la seguente destinazione urbanistica: Ambito di riqualificazione del territorio rurale: presidio ambientale e attività agro-pastorali AR-TR - art. 93 L'area sulla quale sorge l'immobile non è sottoposta a vicoli ambientali

Prezzo base d'asta: € 19.890,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 403/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.890,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vobbia (GE) - Località Ca' di Cravi civ. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 155, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 154, Qualità Seminativo	Superficie	153,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una villetta con giardino immersa nel verde edificata in area isolata sul versante collinare del comune di Vobbia a circa 500 m dal centro abitato. Il comune di Vobbia è situato nella valle omonima dell'alta valle Scrivia, a nord-est di Genova. Il nucleo abitato è stato edificato adiacente al torrente omonimo, affluente del fiume Scrivia. Il territorio comunale fa parte del Parco naturale regionale dell'Antola il quale possiede un ricco patrimonio naturalistico, culturale e storico. Il comune di Vobbia si raggiunge da Genova tramite l'autostrada A7, uscendo al casello di Busalla e percorrendo la Strada Provinciale 9 si giunge a Crocefischi e , oltrepassandola, si giunge a Vobbia. L'immobile pignorato è composto da una casa ad uso abitazione disposta su due livelli, piano terra e piano primo, avente accesso indipendente da Via Cà di Cravi civ. 2 con un giardino di pertinenza in proprietà esclusiva, sul quale insiste una piscina con un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale di servizio e deposito attrezzi. La proprietà comprende inoltre un appezzamento di terreno ad uso giardino, adiacente a quello sul quale sorge l'abitazione, costituente anch'esso pertinenza della casa. L'immobile ha accesso carrabile dalla strada pubblica. Gli uffici comunali distano circa 500 m dall'immobile, per raggiungere i negozi è necessario giungere al nucleo abitato sull'altra sponda del torrente Vobbia</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/11/2003
Reg. gen. 40493 - Reg. part. 10902
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 26/01/2017
Reg. gen. 2695 - Reg. part. 398
Importo: € 62.713,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.356,66

