

IL PRESENTE ELABORATO SOSTITUISCE IL PRECEDENTE DATATO 29/01/2019

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 544/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *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	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 544/2017 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	16



INCARICO

In data 11/07/2018, il sottoscritto Geom. Barbera Alberto, con studio in Via San Lorenzo 11/10 - 16123 - Genova (GE), email studiobarbera@tiscali.it, PEC alberto.barbera@geopec.it, Tel. 010 2471769, Fax 010 2471769, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uscio (GE) - Via Terrile, edificio 63, piano T-1 (Coord. Geografiche: 44°24'28.8"N 9°09'17.1"E)

DESCRIZIONE

Casa unifamiliare, da fondamenta a tetto, in Comune di Uscio (GE), via Terrile, civ. 63, termoautonoma, in classe energetica G, disposta su due piani, terreno e primo, composta da ampio luminoso soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo mansardato, con annessi cortile, terrazzo con dispensa al piano terreno, cantina con annessi ripostiglio, portico, cortiletto e terrazzino al piano seminterrato, ripostiglio con antistante giardino al piano sottostante, per complessivi mq. 152 ca. lordi commerciali.

Situata in zona residenziale tranquilla del nucleo frazionale di Terrile, con buona esposizione e panoramicità.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uscio (GE) - Via Terrile, edificio 63, piano T-1

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)

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova entrambi gli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis ****, risultano di stato civile libero in quanto celibi.

CONFINI

La casa in oggetto di relazione si trova posta tra le seguenti coerenze:

- a sud-ovest: in parte con fabbricato di cui al mappale 979 di altra proprietà e in parte con via Terrile;
- a nord-ovest: con fabbricato di cui al mappale 831 di altra proprietà;
- a nord-est: con terreno di cui al mappale 93 di altra proprietà;
- a sud-est: con fabbricato di cui al mappale 881 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,42 mq	60,24 mq	1,00	60,24 mq	2,70 m	terreno
Abitazione	36,74 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,15 m	primo
Ripostiglio esterno	1,75 mq	2,25 mq	0,50	1,13 mq	2,30 m	terreno
cantina	42,45 mq	53,30 mq	0,50	26,65 mq	2,40 m	seminterrato
Loggia	0,00 mq	6,83 mq	0,35	2,39 mq	2,40 m	seminterrato
loggietta	0,00 mq	4,90 mq	0,35	1,72 mq	2,40 m	secondo seminterrato
cortile superiore	0,00 mq	9,15 mq	0,15	1,37 mq	0,00 m	terreno
terrazzo superiore	0,00 mq	14,75 mq	0,20	2,95 mq	0,00 m	terreno
cortile inferiore	0,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	seminterrato
terrazzo inferiore	0,00 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	0,00 m	seminterrato
giardino	0,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	secondo



						seminterrato
porzione di strada carrabile	0,00 mq	40,00 mq	0,05	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				152,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2002 al 08/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 949 Categoria A5 Cl.1 Rendita € 355,32 Piano S1-T-1-2 Graffato 950
Dal 08/10/2007 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 949 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 475,14 Piano S1-T-1-2 Graffato 950
Dal 26/01/2009 al 07/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 949 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 475,14 Piano S1-T-1-2 Graffato 950

Gli intestatari catastali corrispondono ai reali proprietari.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	949			A4	2	8	138	475,14	S1-T-1-2	950

Corrispondenza catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevati in loco dal redigente esperto e la planimetria attualmente agli atti del Catasto, sussistono le seguenti difformità:

- mancanza di un bancone in muratura esistente nel vano cucina;
- mancanza di una canna fumaria a metà parete della camera matrimoniale al piano primo;
- chiusura di una finestra laterale al ripostiglio annesso alla cantina del piano seminterrato;
- inesistente rappresentazione di un setto di muratura a delimitazione nord del deposito al piano secondo seminterrato.

Per la conformità oggettiva dell'immobile sotto l'aspetto catastale è opportuno presentare apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate, con un costo indicativo di Euro 1.000,00 circa, comprensivo di attività tecnica, spese catastali, IVA e oneri di legge.

PRECISAZIONI

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova entrambi gli esecutati, **** Omissis **** e **** Omissis ****, risultano di stato civile libero in quanto celibi.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e sgombro da mobili e arredi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo insieme si trova in stato conservativo mediocre, fatta eccezione per la cucina, alcune parti dei vani al piano primo e della cantina al piano seminterrato, in cui sono presenti taluni più o meno accentuati stati di umidità e/o condensa superficiale.



PARTI COMUNI

La proprietà in oggetto di esecuzione non appartiene ad un condominio e non vanta parti in comune con gli altri fabbricati limitrofi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è parte di un nucleo frazionale agricolo d'impianto storico, costituito da edifici in architettura di spontaneo a carattere contiguo realizzati in muratura ordinaria e coperture prevalentemente a falde.

Nel complesso la casa si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione generale, fatta eccezione per la cucina, alcune parti dei vani al piano primo e della cantina al piano seminterrato, in cui sono presenti taluni più o meno accentuati stati di umidità e/o condensa superficiale (vedere documentazione fotografica).

L'abitazione ha un'altezza interna variabile da mt. 2,70 al piano terreno a massimo mt. 3,50 ca. al piano primo mansardato, le murature portanti sono in pietra, con divisori in mattoni forati, solai in latero cemento, tetto prevalentemente in legno, pareti intonacate e semplicemente tinteggiate, cucina e bagni con rivestimenti in piastrelle, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno con vetrocamera isolante, persiane in alluminio, porte interne in legno.

L'abitazione è dotata d'impianto d'acqua calda e riscaldamento autonomi, rete idrica, elettrica, gas e telefono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e sgombro da arredi e/o mobilio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1983 al 08/10/2007	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Orso di Lavagna	17/11/1983	12823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/12/1983	30563	23578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2007 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Lizza	08/10/2007	84410	22886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/10/2007	44376	24873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2009 al 07/07/2017	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Lizza	26/01/2009	87328	25051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/01/2009	3056	2257
		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 viene inserito come allegato della presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 03/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da da mutuo
Iscritto a Genova il 28/01/2009
Reg. gen. 3057 - Reg. part. 385
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 07/07/2017
Reg. gen. 21749 - Reg. part. 15045
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'abitazione ricade in zona AC_AS, ambito di conservazione degli impianti edificati di carattere ambientale e storico del vigente PUC del Comune di Uscio.

Il regime normativo previsto dall'anzidetta zona urbanistica AC-AS non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile di cui trattasi e pertanto tale regime urbanistico non incide negativamente ai fini della stima dell'immobile in oggetto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'originaria abitazione, la cui epoca di costruzione è antecedente all'anno 1942 di entrata in vigore delle leggi urbanistiche, è stata sopraelevata a seguito del Permesso di Costruire n. 15 del 28/05/2008. Successivamente è stata presentata la Dichiarazione di Inizio Lavori - DIA prot. n. 143 del 12/01/2009 per interventi di manutenzione straordinaria di realizzazione posto auto scoperto e soletta di copertura con riempimento al piano preesistente con modifiche esterne e di restauro e risanamento conservativo.

Gli ultimi titoli edilizi e relativi progetti approvati vengono inseriti come allegati della presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

IMMOBILE NON REGOLARE

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti approvati allegati alle ultime autorizzazioni risultano le seguenti accertate difformità edilizie:

- apertura di un varco nel locale deposito al piano secondo seminterrato;
- chiusura di una porta finestra e apertura di un varco di collegamento tra cantina e ripostiglio al piano primo seminterrato;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo.

In conseguenza delle accertate difformità, ai fini della regolarità edilizia dell'immobile resta necessario presentare apposita Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria - CILA per mantenimento, con un costo preventivabile in € 2.500,00 tra spese tecniche, sanzioni, costi comunali, IVA e oneri di legge.

AGIBILITA'

Si segnala che al Comune di Uscio non risulta depositato alcun Certificato di Agibilità successivo la fine dei lavori di sopraelevazione dell'edificio, realizzati in virtù del permesso di Costruire n.15 del 28/05/2008.

La mancata richiesta del Certificato di Agibilità prevede una sanzione amministrativa pecuniaria da minimo euro 1.033,00 a massimo euro 2.400,00 (L.R. 16/08 "Disciplina dell'Attività Edilizia"); conseguentemente per la regolarità amministrativa dell'immobile resta pertanto necessario presentare al competente Comune istanza di Agibilità corredata della documentazione tecnica prevista di legge, per il tramite di un tecnico abilitato.



Il costo ipotizzabile per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, tra oneri amministrativi, costi tecnici e sanzioni, può essere indicativamente quantificato in circa € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La proprietà in oggetto di esecuzione non appartiene ad un condominio e non vanta parti in comune con gli altri fabbricati limitrofi, pertanto è priva di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uscio (GE) - Via Terrile, edificio 63, piano T-1
Casa unifamiliare, da fondamenta a tetto, in Comune di Uscio (GE), via Terrile, civ. 63, termoautonoma, in classe energetica G, disposta su due piani, terreno e primo, composta da ampio luminoso soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo mansardato, con annessi cortile, terrazzo con dispensa al piano terreno, cantina con annessi ripostiglio, portico, cortiletto e terrazzino al piano seminterrato, ripostiglio con antistante giardino al piano sottostante, per complessivi mq. 152 ca. lordi commerciali. Situada in zona residenziale tranquilla del nucleo frazionale di Terrile, con buona esposizione e panoramicità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 949, Categoria A4, Graffato 950
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.000,00
Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente esperto ritiene adeguato doversi riferire al metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.



Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli "I.V.S. - Market Comparison Approach", sulla base dell'acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell'ambito del medesimo "segmento di mercato", nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare, dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima. Tenuto inoltre conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato, a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare periodo di marcata crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

O.M.I. (anno 2018 - primo semestre) - microzona catastale 1 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - valore unitario compreso tra un minimo di € 750 e un massimo di € 1.050, con un valore medio pari a € 900,00.

Nel caso di specie, considerato che trattasi di un immobile posto in una zona decentrata rispetto a quella ordinaria di riferimento della microzona catastale n. 1, individuata dalla valutazione OMI, e che l'immobile ha caratteristiche di tipo economico-popolare, la valutazione minima dell'OMI risulta sovrastimata e pertanto va adeguatamente ridotta di una percentuale pari al 30 % per renderla congruente al più probabile reale valore di mercato per metro-quadro individuato per l'edificio e la destinazione d'uso dell'immobile pignorato.

- Valore OMI minimo € 750,00 x 0,70 = € 525,00

arrotondabile a € 500,00 pari al valore unitario a mq. medio ordinario di riferimento

Sulla base del valore medio unitario ordinario, come sopra determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,75; essendo l'immobile, sotto



l'aspetto complessivo, di stato conservativo mediocre - vedi planimetria e fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di mercato che segue.

- superficie commerciale:mq. 152,35 lordi commerciali
- valore unitario ordinario:€/mq. 500,00
- coefficiente correttivo specifico: 0,75

Stima:

- mq. 152,35 x €/mq. 500,00 x 0,75 = € 57.131,25

arrotondabile a € 57.000,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 57.000,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso: libero 1,00
- vincoli e oneri giuridici: nessuno 1,00
- assenza di garanzia per vizi: bassa 0,85

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

$1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,85$ che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 57.000,00 x 0,85 = Euro 48.450,00

che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato: € 48.450,00
- dedotte le spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- dedotte le spese di regolarizzazione edilizia: € 2.500,00
- dedotte le spese per rilascio Certificato di Agibilità € 3.000,00

restano: € 41.950,00

arrotondabili a € 42.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Uscio (GE) - Via Terrile, edificio 63, piano T-1	152,35 mq	275,68 €/mq	€ 42.000,00	100,00	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

Valore di stima: € 42.000,00

Valore finale di stima: € 42.000,00

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 31/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbera Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato energetico (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa con in evidenza la proprietà in esecuzione (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - permesso di costruire (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico dello stimatore (Aggiornamento al 31/01/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uscio (GE) - Via Terrile, edificio 63, piano T-1
Casa unifamiliare, da fondamenta a tetto, in Comune di Uscio (GE), via Terrile, civ. 63, termoautonoma, in classe energetica G, disposta su due piani, terreno e primo, composta da ampio luminoso soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo mansardato, con annessi cortile, terrazzo con dispensa al piano terreno, cantina con annessi ripostiglio, portico, cortiletto e terrazzino al piano seminterrato, ripostiglio con antistante giardino al piano sottostante, per complessivi mq. 152 ca. lordi commerciali. Situada in zona residenziale tranquilla del nucleo frazionale di Terrile, con buona esposizione e panoramicità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 949, Categoria A4, Graffato 950
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'abitazione ricade in zona AC_AS, ambito di conservazione degli impianti edificati di carattere ambientale e storico del vigente PUC del Comune di Uscio. Il regime normativo previsto dall'anzidetta zona urbanistica AC-AS non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile di cui trattasi e pertanto tale regime urbanistico non incide negativamente ai fini della stima dell'immobile in oggetto.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 544/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Uscio (GE) - Via Terrile, edificio 63, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 949, Categoria A4, Graffato 950	Superficie	152,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme si trova in stato conservativo mediocre, fatta eccezione per la cucina, alcune parti dei vani al piano primo e della cantina al piano seminterrato, in cui sono presenti taluni più o meno accentuati stati di umidità e/o condensa superficiale.		
Descrizione:	Casa unifamiliare, da fondamenta a tetto, in Comune di Uscio (GE), via Terrile, civ. 63, termoautonoma, in classe energetica G, disposta su due piani, terreno e primo, composta da ampio luminoso soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo mansardato, con annessi cortile, terrazzo con dispensa al piano terreno, cantina con annessi ripostiglio, portico, cortiletto e terrazzino al piano seminterrato, ripostiglio con antistante giardino al piano sottostante, per complessivi mq. 152 ca. lordi commerciali. Situata in zona residenziale tranquilla del nucleo frazionale di Terrile, con buona esposizione e panoramicità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

