

R.E. 687/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

~~ARUBAPEC S.P.A.~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott. **R. BONINO**

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via D. Chiossone civ. n.6/6 - tel. 010/8602385– Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO 1 quota intera proprietà: in zona Molassana nel comune di Genova
appartamento int. n. 6 posto al piano secondo, del fabbricato civ. n. 33 in
via Terpi



LOTTO 2 quota intera proprietà: in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Locale magazzino agricolo, piano terra Sez. Mol, Fg.1 mapp. n. 1321 e Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 17, 18, 1287, 1288, 1291, 1292, 1294 e 1320.

LOTTO 3 quota di 1/3 dell'intera proprietà: in zona Molassana nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino Area Urbana Sez. Mol, Fg.1 mapp. n. 1323 e Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1285 e 1286.

LOTTO 4 quota di 2/9 dell'intera proprietà: in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Terreni, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1293 e 1302.

LOTTO 5 quota di 2/18 dell'intera proprietà: in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1335 e 1337.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1:

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Genova, in zona Bavari a Molassana, Circoscrizione IV Valbisagno, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n.33 di Via Terpi e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n. 6, posto al piano secondo, composto da: ingresso, ripostiglio, disimpegno, cucina, soggiorno, locale bagno, camera doppia con ripostiglio, camera singola e due balconi, altezza media interna locali pari a 3,05 m circa.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale 81,80 mq

Balconi: superficie lorda commerciale 8,20 mq



1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = 81,80 mq + 25%*8,20 mq = 83,85 mq.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota dell'intera proprietà:

Sez. BAV; Foglio 41; mappale 1916, sub. 6, Zona cens. 5; cat. A/4, classe 4; cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 82 mq e totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita catastale Euro 340,86

ubicazione: Via Terpi n.33, piano secondo, interno 6.

Dati derivanti dalla soppressione della particella CEU BAV Fg. 41, mapp. 697, sub. 6 per allineamento mappe.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale di impianto del 15.09.1960 a firma dell'ing. Raffaello Libertii (vedi Allegato n.1). A differenza di come rappresentato nella Planimetria Catastale di impianto, nello stato di fatto il locale ripostiglio nel corridoio ha accesso dalla camera matrimoniale, invece che dal corridoio, mentre il ripostiglio nell'ingresso è rappresentato di dimensioni ridotte rispetto al progetto autorizzato e allo stato dei luoghi.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Sud-Est: con Via Terpi

Nord-Est: con distacco su civ. n. 25 B di Via Terpi



4.2.1. Iscrizioni: **Ipoteca Volontaria**- Concessione a garanzia di mutuo - n.

Reg. Part. 4470 del 19.12.2012 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale con ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 2/8 in regime di bene personale, contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 3/8 in regime di comunione legale con ~~XXXXXXXXXXXX~~ mutuo di euro 85.000 – durata anni 15; **Ipoteca Giudiziale** - Decreto

Ingiuntivo - n. Reg. Part. 2216 del 20.04.2017 - a favore ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXX~~ ~~XXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 5/8 e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 3/8.

4.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 21196 del 26.09.2017, a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 - contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 5/8 e contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 3/8;

4.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Compravendita** - Atto Notaio ~~XXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ rep. n. 89805 del 14/07/1998 - n. Reg. Part. 12948 del 27.07.1998 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ in regime di comunione legale per la quota di 6/12 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 3/12 del diritto di nuda proprietà in regime di comunione legale; - contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ in regime di separazione dei beni per la quota di 2/12 del diritto di proprietà e per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà, ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 2/12 del diritto di proprietà e



per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà e ~~per la quota di 2/12 del diritto di proprietà e per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà;~~

Come si evince dalla Documentazione Ipotecaria fino alla data del 20/11/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: Comunicazione per opere interne eseguite ante 17 marzo 1985: € 54,40 per tariffa istruttoria e compenso tecnico incaricato (circa 300,00 €).

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 200,00 €).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, saldo consuntivo esercizio 2017: totale spese € 871,82, conguaglio esercizio precedente € 385,48 e saldo finale € 952,04.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2018: € 958,35, saldo preventivo € 952,04.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolte alla data della perizia, saldo consuntivo 2017 e rate preventivo 2018 già scadute: € 1.910,44 e rata straordinaria per pulizia cornice € 162,41 per un totale di € 2.072,85 (vedi Allegato n.7).

Attualmente non sono stati deliberati nuovi lavori di Amministrazione Straordinaria.



licenza edilizia n. 1068 del 1957 e Decreto di Abitabilità n. 4029 del 10.12.1959 con esclusione del piano fondi (vedi Allegato n.2).

In data 27.04.2000, è stata presentata D.I.A. n.2366/2000 per Manutenzione Straordinaria dei prospetti senza modifiche.

Appartamento

Il Progetto originario del caseggiato è depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Genova.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze planimetriche degli elaborati grafici allegati al progetto concessionato, l'unica difformità riscontrata consiste nel diverso posizionamento dell'accesso al ripostiglio adiacente al soggiorno, previsto da progetto approvato nel corridoio, attualmente è collocato nella camera matrimoniale, è comunque possibile legittimarlo con presentazione di una domanda di regolarizzazione per opere interne eseguite ante 17 marzo 1985.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.4).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile o altre pratiche edilizie.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade nella Tav. n.29, in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-



residenziale AR-UR - Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse". (vedi Allegato n.5).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.2).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.6 è posto al piano secondo del fabbricato indicato con i civici n.33 e n.35 di Via Terpi, l'edificio è composto di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato.

Il caseggiato costruito alla fine degli anni '50 dall'~~XXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ è di tipo popolare ed è situato nella Circoscrizione IV Val Bisagno, situato in zona periferica è facilmente accessibile, è servito da



mezzi pubblici e c'è poca possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in c.a e la copertura è piana non praticabile.

Le facciate in buono stato di conservazione, sono state ripristinate a seguito di presentazione di D.I.A. n. 2366 del 27.04.2000

L'appartamento, posto al piano secondo gode di vista aperta sul lato esposto ad Ovest, è abbastanza luminoso e in buone condizioni, pavimentazioni, rivestimenti di bagno e cucina, infissi e impianti sono in buono stato conservazione, l'immobile è stato oggetto di considerevoli lavori di manutenzione ordinaria nel 2012.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	c.a.
Solai:	in latero cemento
Copertura:	tipologia: tetto piano non praticabile stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in c.a. con pedata e alzata in marmo e pianerottoli in graniglia alla genovese, ringhiera in metallo e corrimano in legno ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: discreto
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Piastrelle di gres



	stato di manutenzione: discreto
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: buono
Portone atrio	in vetro e alluminio anodizzato a due battenti con anta laterale semifissa e luce soprastante condizioni: discrete
Portoncino ingresso:	ad un battente blindato e rivestito in legno condizioni: buone
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con doppio vetro in pvc e avvolgibili in pvc condizioni: buone
Porte interne	In legno tamburato condizioni: buone
Cucina:	pavimento in graniglia e rivestimento parziale in piastrelle di gres. condizioni: buone
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia alla genovese



	condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità abitativa
Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas in nicchia sul balcone
Climatizzazione:	sistema di raffrescamento con split e unità esterna sul balcone

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 184.12 kWh/mq anno, con



l'intervento consigliato di sostituzione della caldaia e l'inserimento delle valvole termostatiche, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire la classe E con una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 173.12 KWh/mq anno (vedi Allegato n.6).

12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 2:

Quota intera proprietà in zona Molassana ,Circoscrizione IV Valbisagno, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Locale magazzino agricolo, piano terra, e Terreni Sez. 5, Fg.1 mapp. n. 17, 18, 1287, 1288, 1291, 1292, 1294 e 1320.

Quota intera proprietà Locale magazzino agricolo, posto al piano terra, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa mq. 25,40, altezza al colmo 4,80 m e all'imposta 3,40 m circa.

12.1 - Dati Tecnici

Locale magazzino agricolo: superficie lorda commerciale 25,40 mq

12.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = 25,40 mq

12.3 - Identificativi catastali N.C.E.U.

Il locale magazzino agricolo risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a Antonia SUMMO per la quota dell'intera proprietà:

Sez. MOL; Foglio 1; mappale 1321, sub. 1, Zona cens. 5; cat. C/2, classe 2; cons. 17 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita catastale Euro 52,68
ubicazione: Via alla Costa di Pino, piano terra.



12.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale di impianto del 29.03.2006 a firma dell' ing. Rodolfo Burlando (vedi Allegato n.10).

12.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze locale magazzino agricolo:

Sud-Est: con Fg.1 mapp. 1287

Nord-Est: con Fg.1 mapp. 1305

Nord-Ovest: con Fg.1 mapp. 1321 sub.2

Sud-Ovest: con Fg.1 mapp. 1300

Quota intera proprietà dei Terreni siti in zona Molassana, Circoscrizione IV Valbisagno, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 17, 18, 1287, 1288, 1291, 1292, 1294 e 1320 (vedi Allegato n.10).

12.6 - Identificativi catastali N.C.T.

1. Sez 5, Fg1, mapp. **17**, qualità Pascolo, cl.1, sup. 1.850 mq, Reddito Dominicale Euro 1,34, Reddito Agrario Euro 0,86;
2. Sez 5, Fg1, mapp. **18**, qualità Pascolo Arborato, cl.U, sup. 2.200 mq, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 3,98;
3. Sez 5, Fg1, mapp. **1287**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 17 mq, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,11;
4. Sez 5, Fg1, mapp. **1288**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 1 mq, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;
5. Sez 5, Fg1, mapp. **1291**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 869 mq,



Reddito Dominicale Euro 3,37, Reddito Agrario Euro 5,39;

6. Sez 5, Fg1, mapp. **1292**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 283 mq,

Reddito Dominicale Euro 1,10, Reddito Agrario Euro 1,75;

7. Sez 5, Fg1, mapp. **1294**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 502 mq,

Reddito Dominicale Euro 1,94, Reddito Agrario Euro 3,11;

8. Sez 5, Fg1, mapp. **1320**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 21 mq,

Reddito Dominicale Euro 0,08, Reddito Agrario Euro 0,13;

12.7 - Confini

I terreni così confinano al N.C.T.:

1. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **17**:

Nord: con Fg.22 mapp. 451 mapp.452 e mapp.453

Est: con Fg.1 mapp. 21

Sud: con Fg.1 mapp. 18

Ovest: con Fg.1 mapp. 62

2. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **18**:

Nord: con Fg.1 mapp. 17

Est: con Fg.1 mapp. 22

Sud: con Fg.1 mapp. 22

Ovest: con Fg.1 mapp. 19 e mapp. 63

3. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1287**:

Nord: con Fg.1 mapp. 1285

Est: con Fg.1 mapp. 1335

Sud: con Fg.1 mapp. 1320

Ovest: con locale magazzino

4. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1288**:



Nord: con Fg.1 mapp. 1287

Est: con Fg.1 mapp. 1335

Sud: con Fg.1 mapp. 1302

Ovest: con Fg.1 mapp. 1320

5. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1291**:

Nord: con Fg.1 mapp. 576

Est: con Fg.1 mapp. 1292 e mapp. 1293

Sud: con Fg.1 mapp. 1290

Ovest: con Fg.1 mapp. 1331

6. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1292**:

Nord: con Fg.1 mapp. 1291 e mapp.1293

Est: con Fg.1 mapp. 1293

Sud: con Fg.1 mapp. 1293

Ovest: con Fg.1 mapp. 1290 e mapp. 1291

7. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1294**:

Nord: con Fg.1 mapp. 1293

Est: con Fg.1 mapp. 1295

Sud: con rio cambiaso

Ovest: con rio cambiaso

8. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1320**:

Nord: con locale magazzino

Est: con Fg.1 mapp. 1288 e mapp.1335

Sud: con Fg.1 mapp. 1336

Ovest: con Fg.1 mapp. 1319

13. STATO DI POSSESSO



Al momento del sopralluogo il locale magazzino risultava non utilizzato e i terreni in parte coltivati e in parte incolti.

13.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

13.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

13.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

13.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

13.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

13.2.1. Inscrizioni **Ipoteca Giudiziale** - Decreto Ingiuntivo - n. Reg. Part. 2216 del 20.04.2017 - ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

13.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 21196 del 26.09.2017, a favore ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 - contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di di 1/1;

13.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Divisione** - Atto Notaio ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ rep. n. 101636/10120 del 19/11/2007 - n. Reg. Part. 28475 del 03.12.2007 - a favore ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di Bene Personale;
- contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Come si evince dalla Documentazione Ipotecaria fino alla data del 20/11/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo agli immobili pignorati.

14. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE



I suddetti immobili sono situati all'interno di un'area recintata, a cui si accede da Via alla Costa di Pino da un cancello limitrofo al civ. n.3 della medesima strada. All'interno vi sono situati oltre al locale magazzino, altri fabbricati ad uso agricolo e altri ad uso abitazione. I terreni in oggetto risultano in parte coltivati e in parte incolti, altri sono utilizzati come passaggi di collegamento ai vari fabbricati. Il locale magazzino è un vecchio fabbricato rurale in pietra con copertura in struttura lignea a falde e manto in marsigliesi con pavimento in terra battuta e pietre. Si accede da una porta in legno posizionata sul prospetto a Nord-Est ed è dotata di una bucatina sul prospetto a Sud-Est.

15. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 3:

Quota di 1/3 dell'intera proprietà: in zona Molassana, Circostrizione IV Valbisagno, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino Area Urbana Sez. Mol, Fg.1 mapp. n. 1323 e Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1285 e 1286.

Quota di 1/3 dell'intera proprietà dell'Area Urbana:

area avente funzione di passaggio e accesso ai fabbricati limitrofi, con una superficie lorda di circa mq. 38,00 (vedi Allegato n.10).

15.1 - Identificativi catastali

L'Area Urbana risulta così censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/3 dell'intera proprietà, a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ la quota di 1/3 dell'intera proprietà, a ~~XXXXXXXXXXXX~~ la quota di 1/3 dell'usufrutto dell'intera proprietà, a ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/6 della nuda proprietà e , a ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/6 della nuda proprietà:



Sez. MOL; Foglio 1; mappale 1323, cat. F1, ubicazione: Via alla Costa di Pino, piano T.

15.2 - Confini

L'Area Urbana così confina:

Coerenze:

Nord: con N.C.E.U Fg.1 mapp. 1322 e 1334

Est: con N.C.T. Fg.1 mapp. 1285 e mapp. 1286

Sud: con N.C.E.U. Fg.1 mapp. 1321 e locale magazzino

Ovest: con N.C.T. Fg.1 mapp. 1321 e 1322

Quota di 1/3 dell'intera proprietà dei Terreni siti nel comune di Genova, in zona Molassana, Circoscrizione IV Valbisagno, in Via alla Costa di Pino.

15.3 - Identificativi catastali

1. Sez 5, Fg1, mapp. **1285**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 77 mq,
Reddito Dominicale Euro 0,30, Reddito Agrario Euro 0,48;
2. Sez 5, Fg1, mapp. **1286**, Seminativo Arborato, cl.3, sup. 6 mq,
Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,04;

15.4 - Confini

I terreni così confinano al N.C.T.:

1. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. 1285:

Nord: con Fg.1 mapp. 1334

Est: con Fg.1 mapp. 1335

Sud: con Fg.1 mapp. 287

Ovest: con Fg.1 mapp. 1286, mapp. 1323 e locale magazzino

2. Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. 1286

Nord: con Fg.1 mapp. 1334



Est: con Fg.1 mapp. 1285

Sud: con Fg.1 mapp. 1323 e mapp.1285

Ovest: con Fg.1 mapp. 1323 e mapp.571

16. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti e l'area urbana utilizzata come passaggio di collegamento tra i fabbricati limitrofi.

16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

16.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

16.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

16.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuno

16.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

16.2.1. Iscrizioni: **Ipoteca Giudiziale** - Decreto Ingiuntivo - n. Reg. Part. 2216 del 20.04.2017 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

16.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 21196 del 26.09.2017, a favore ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 - contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 1/3 ;

16.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Divisione** - Atto Notario ~~XXXXXXXXXXXX~~ rep. n. 101636/10120 del 19/11/2007 - n. Reg. Part. 28475 del 03.12.2007 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di Bene Personale;
- contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;



Come si evince dalla Documentazione Ipotecaria fino alla data del 20/11/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo agli immobili pignorati.

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 4:

Quota di 2/9 dell'intera proprietà: Terreni siti nel comune di Genova, in zona Molassana, Circoscrizione IV Valbisagno, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1293 e 1302.

17.1 - Identificativi catastali

1. Sez 5, Fg1, mapp. **1293**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 907 mq,
 Reddito Dominicale Euro 3,51, Reddito Agrario Euro 5,62;
2. Sez 5, Fg1, mapp. **1302**, Seminativo Arborato, cl.3, sup. 442 mq,
 Reddito Dominicale Euro 1,71, Reddito Agrario Euro 2,74;

17.2 - Confini

I terreni così confinano:

Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1293**:

Nord: con Fg.1 mapp. 1290, mapp.1292, mapp.577 e mapp.1298

Est: con Fg.1 mapp. 1296, mapp.1295 e mapp.1294

Sud: con Fg.1 mapp. 1295, mapp. 1294 e con rio Cambiaso

Ovest: con Fg.1 mapp. 1302, mapp.1292 e mapp.1291

Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1302**:

Nord: con Fg.1 mapp. 1303, mapp.1320 e mapp.1336

Est: con Fg.1 mapp. 1293 e con rio Cambiaso

Sud: con strada di accesso e con rio Cambiaso

Ovest: con Fg.1 mapp. 1337 e con strada di accesso



18. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano utilizzati come passaggio di collegamento tra i terreni e i fabbricati.

18.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

18.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

18.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

18.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuno

18.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

18.2.1. Iscrizioni: **Ipoteca Giudiziale** - Decreto Ingiuntivo - n. Reg. Part. 2216 del 20.04.2017 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ banca CARIFE S.p.A. per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 2/9.

18.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 21196 del 26.09.2017, a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 - contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 2/9 ;

18.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Divisione** - Atto Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ rep. n. 101636/10120 del 19/11/2007 - n. Reg. Part. 28475 del 03.12.2007 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 2/9 del diritto di proprietà in regime di Bene Personale;
- contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 2/9 del diritto di proprietà;

Come si evince dalla Documentazione Ipotecaria fino alla data del 20/11/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo agli immobili pignorati.



19. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 5:

Quota di **2/18 dell'intera proprietà**: Terreni siti nel comune di Genova, in zona Molassana, Circoscrizione IV Valbisagno, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1335 e 1337.

25.1 - Identificativi catastali

3. Sez 5, Fg1, mapp. **1335**, qualità Seminativo Arborato, cl.3, sup. 92 mq,
Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,57;

4. Sez 5, Fg1, mapp. **1337**, Seminativo Arborato, cl.3, sup. 105 mq,
Reddito Dominicale Euro 0,41, Reddito Agrario Euro 0,65;

22.2 - Confini

I terreni così confinano al N.C.T.:

Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1335**:

Nord: con Fg.1 mapp. 1283

Est: con Fg.1 mapp. 1330 e mapp.1289

Sud: con Fg.1 mapp. 1289

Ovest: con Fg.1 mapp. 1334, mapp.1285, mapp. 1287, mapp. 1288 e mapp.1320

Coerenze Sez 5, Fg1, mapp. **1337**:

Nord: con Fg.1 mapp.1336

Est: con Fg.1 mapp. 1302

Sud: con Fg.1 mapp. 1302 e con strada di accesso

Ovest: con strada di accesso

20. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano utilizzati come passaggio di



collegamento tra i terreni e i fabbricati.

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

20.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

20.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

20.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuno

20.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

20.2.1. Iscrizioni: **Ipoteca Giudiziale** - Decreto Ingiuntivo - n. Reg. Part. 2216 del 20.04.2017 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 2/18 contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 2/18.

20.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 21196 del 26.09.2017, a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà per la quota di 2/18 - contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di proprietà della quota di 2/18 ;

20.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Divisione** - Atto Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ rep. n. 101636/10120 del 19/11/2007 - n. Reg. Part. 28475 del 03.12.2007 - a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 2/18 del diritto di proprietà in regime di Bene Personale;
- contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ la quota di 2/18 del diritto di proprietà;

Come si evince dalla Documentazione Ipotecaria fino alla data del 20/11/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo agli immobili pignorato.

21. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

21.1. Attuali proprietari: i beni in oggetto sono pervenuti in proprietà a



~~XXXXXXXXXXXX~~ regime di Bene Personale, da ~~XXXXXXXXXXXX~~ in virtù di atto di Divisione a rogito Notaio ~~XXXXXXXXXXXX~~ rep. n. 101636/10120 del 19/11/2007, trascritto presso la conservatoria di Genova il 03.12.2007 al n. Reg. Part. 28475 del 03.12.2007.

21.2 Precedenti proprietari:

Precedenti proprietari sono ~~XXXXXXXXXXXX~~, testamento olografo del 15.11.1995, Rep. n.83377 – Rogante ~~XXXXXXXXXXXX~~ in Genova e ~~XXXXXXXXXXXX~~, Denuncia di Successione del 15.09.2003 – Riunione di usufrutto.

22. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale classifica i terreni contraddistinti con la Sez. E, Fg.1:

- mappali 17 -18: “Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato AC-NI”, individuati in una Macroarea (vedi art.10 bis Norme Generali del P.U.C.);

Funzioni ammesse Principali: agricoltura e allevamento.

- mappali 1285 – 1286 -1287 - 1288 - 1291 - 1292 -1293 - 1294 – 1320 - 1325: “Ambito di Riqualificazione del Territorio di presidio ambientale” AR-PR sub-ambito AR-PR (a) individuati, anche sulla tavola del livello Paesaggistico Puntuale, nell’Unità Insediativa di Identità paesaggistica Pino Soprano e in una Macroarea;

mappali 1302 -1337: massime parti “Ambito di Riqualificazione del Territorio di presidio ambientale” AR-PR sub-ambito AR-PR (a) individuate, anche sulla tavola del livello Paesaggistico Puntuale, nell’Unità Insediativa di Identità paesaggistica Pino Soprano e minime parti “Ambito di



Riqualificazione del Territorio di presidio ambientale” AR-PR sub-ambito AR-PR (b) individuate, inoltre i mappali sono individuati in una Macroarea;

AR-PR “Ambito di Riqualificazione del Territorio di presidio ambientale”:

AR-PR-1 disciplina delle destinazioni d’uso:

Funzioni ammesse

Principali: servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture recettive alberghiere e all’aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Complementari: esercizi di vicinato, servizi privati, depositi di cui all’art.12) punto 8.3 delle Norme generali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali.

Per quanto concerne l’ulteriore disciplina di questo ambito, si richiamano integralmente i seguenti articoli delle Norme di Conformità: AR-PR-2, AR-PR-3, AR-PR-4.

AC-NI, Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato:

AC-NI-1 disciplina delle destinazioni d’uso:

Funzioni ammesse

Principali: agricoltura e allevamento.

Complementari: servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano, depositi di cui all’art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 21 ter e 29 della L.R. 16/2008 e relativa procedura di deroga al PTCP laddove necessaria.

Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali.



Per quanto concerne l'ulteriore disciplina di questo ambito, si richiamano integralmente i seguenti articoli delle Norme di Conformità: AC-NI-2, AC-NI-3, AC-NI-4.

Ai fini di ottenere un inserimento paesaggistico congruente con il contesto, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione di edifici e manufatti, si deve tenere conto delle specifiche analisi e indicazioni riportate nella disciplina paesaggistica puntuale.

Da carta geomorfologica del PUC i mappali 1291-1292-1294-1302 ricadono in massima parte in frana attiva coincidente con frana attiva/pg4 del Piano di Bacino, inoltre il mapp. 1302 è interessato dal reticolo idrografico come il mappale 1337.

Per la Macroarea si richiama quanto indicato all'art.10 bis Norme Generali del P.U.C.;

(Vedi Allegato n.15 Certificato di Destinazione Urbanistica per approfondimenti.)

23. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, gli immobili ricadono nella Tav. n.19, in zona AR-PR: "Ambito di riqualificazione del territorio extraurbano di presidio ambientale.

Ambiti di conservazione e di riqualificazione

1. Ambito di conservazione del territorio non insediato **AC-NI**: Parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale interessate in forme sporadiche e marginali dalla presenza di insediamenti stabili, dove risulta



prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto. L'ambito ha l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il quadro paesistico ed ambientale, anche ai fini della fruizione attiva e turistica del territorio, e risulta costituito da: - aree boscate, cespugliate o prative di gestione agro-forestale; - aree a prateria caratterizzate da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, da mantenere tali anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici e naturalistici.

Interventi consentiti: sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali; L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali. Nuova costruzione consentita per realizzare le dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina. Per ottenere le superfici minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito anche da terreni



ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza.

2. Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale **AR-PR**: Mosaico di aree agricole e boschive, con carattere di terrazzamenti e di aree naturali, contraddistinte da insediamenti rurali sparsi ed aggregati, dove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di tutela e presidio ambientale attivo del territorio, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 36/1997. Ciò mediante il recupero delle eventuali situazioni di degrado idrogeologico e vegetazionale e di abbandono agro-silvopastorale e con insediamenti che garantiscano la permanenza e lo sviluppo di attività agricole anche non professionali.

Interventi consentiti: sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.



Norme di Conformita' - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.
Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.
L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali.
Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B dell'ambito AR-PA prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

Nuova costruzione: l'Ambito di Riquilificazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) e AR-PR (b) in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative, gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti con le seguenti modalità:

- AR-PR (a) – I.U.I. 0,01 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;
- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.
- AR-PR (b) – I.U.I. 0,005 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100



è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;

- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.

- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o AR-PR (b) ad una distanza massima di m 500.

Nuova costruzione consentita inoltre:

- Al fine del recupero del patrimonio edilizio in situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle Norme generali in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, la S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq. Tali trasferimenti non devono determinare la necessità di una implementazione della armatura infrastrutturale esistente o della dotazione delle urbanizzazioni. - Per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola ivi compresa la residenza realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali, si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualficazione delle aree di produzione agricola AR-PA. - Ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali, in presenza di un lotto minimo contiguo di almeno mq 2.000, con I.U.I. 0,01 mq/mq. La S.A. complessiva



dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.

24. VINCOLI

Gli immobili in oggetto non risultano vincolati dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) (vedi Allegato n.2).

25. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

25.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare 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 dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

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

25.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;



esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

26. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1

Lotto 1: Appartamento in Via Terpi civ.n.33 int. 6 della superficie virtuale pari a mq 83,85 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

26.1. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/VOLPARA-MONTESIGNANO-TERPI AP.B (V. Lungo Bisagno Istria – V. V. Lungo Bisagno Dalmazia – V. Terpi)- Codice Zona D06 - Microzona 60 del comune di Genova anno 2017 – Semestre 2

Tipologia Prevalente Capannoni

Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.3):

Valore max = 1.250 €/mq

Valore medio = 1.045 €/mq

Valore min = 840 €/mq

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, delle spese necessarie alla presentazione di una pratica di sanatoria per modifiche interne ante 1985 e di una nuova planimetria catastale con la correzione della succitata difformità e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.045,00.

Valore intera quota immobile:



Mq 83,85 x €/mq 1.045,00 = € 87.623,25 che si arrotondano ad € 87.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 87.000,00

Valore a base d'asta LOTTO 1 dell'intera quota di proprietà: = € 87.000,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

27. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

Locale magazzino agricolo, piano terra, in zona Molassana nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, **Terreni** in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 17, 18, 1287, 1288, 1291, 1292, 1294 e 1320.

Locale magazzino in Via Alla Costa di Pino della superficie virtuale pari a mq 25,40 circa (quota pignorata: **intera quota di proprietà**).

27.1. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Periferica/PINO SOPRANO E SOTTANO (V. Di Pino)- Codice Zona D07 - Microzona 61 del comune di Genova anno 2017 – Semestre 2

Tipologia Prevalente Ville e Villini

Magazzini, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.17):

Valore max = 580 €/mq

Valore min = 410 €/mq

Considerato lo stato di conservazione del manufatto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 180,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 25,40 x €/mq 180,00 = € 4.572,00 che si arrotondano ad € 4.500,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 4.500,00

27.2. Stima dei Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 17, 18, 1287, 1288, 1291,



1292, 1294 e 1320 (quota pignorata: intera quota di proprietà).

- Valore Catastale dei Terreni correlato alla qualità del terreno ed alla sua produttività media ordinaria.

Sez. 5 Fg.1:

mapp. 17	Pascolo	=	€	150,75
mapp. 18	Pascolo Arborato	=	€	255,38
mapp. 1287	Seminativo Arborato	=	€	178,88
mapp. 1288	Seminativo Arborato	=	€	1,13
mapp. 1291	Seminativo Arborato	=	€	379,13
mapp. 1292	Seminativo Arborato	=	€	123,75
mapp. 1294	Seminativo Arborato	=	€	218,25
mapp. 1320	Seminativo Arborato	=	€	9,00

Valore catastale totale = € 1.316,17

- Valori Agricoli Medi della provincia anno 2013 Regione Agraria N°: 6

MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA

Comune di GENOVA

Sez. 5 Fg.1:

mapp. 17	Pascolo	=	€	805,68
mapp. 18	Pascolo Arborato	=	€	1.103,08
mapp. 1287	Seminativo Arborato	=	€	55,05
mapp. 1288	Seminativo Arborato	=	€	3,24
mapp. 1291	Seminativo Arborato	=	€	2.814,08
mapp. 1292	Seminativo Arborato	=	€	916,43
mapp. 1294	Seminativo Arborato	=	€	1.625,62



mapp. 1320 Seminativo Arborato = € 68,00

Valore Agricolo Medio = € 8.639,35

Superficie Totale mq 5.743,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 8.639,35 che si arrotondano ad € 8.600,00

Valore a base d'asta LOTTO 2 dell'intera quota di proprietà :

(€ 4.500,00 + € 8.600,00) = **€ 13.100,00**

28. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3

Area Urbana in zona Molassana nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino Sez. Mol, Fg.1 mapp. n. 1323, **Terreni** in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1285 e 1286.

28.1. **Area Urbana** in Via Alla Costa di Pino della superficie virtuale pari a mq 38 circa (quota pignorata: 1/3 dell'intera proprietà).

Valore di mercato dell'intera quota : mq 38 x €/mq 5,00 = € 190,00

Valore quota di 1/3 dell'intera proprietà: € 190,00/3=€ 63,33 che si arrotondano ad € 60,00

Valore di 1/3 dell'intera proprietà: € 60,00

28.2. Stima dei Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1285 e n. 1286 (quota pignorata: 1/3 dell'intera proprietà).

- Valore Catastale dei Terreni correlato alla qualità del terreno ed alla sua produttività media ordinaria.

Sez. 5 Fg.1:

mapp. 1285 Seminativo Arborato = € 33,75

mapp. 1286 Seminativo Arborato = € 2,25



Valore catastale totale = € 36,0

- Valori Agricoli Medi della provincia anno 2013 Regione Agraria N°: 6

MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA

Comune di GENOVA

mapp. 1285 Seminativo Arborato = € 249,35

mapp. 1286 Seminativo Arborato = € 19,43

Valore Agricolo Medio = € 268,78

Superficie Totale mq 83,00

Valore quota di 1/3 dell'intera proprietà: € 268,78/3=€ 89,59 che si arrotondano ad € 89,00

Valore di 1/3 dell'intera proprietà: € 89,00

Valore a base d'asta LOTTO 3 quota di 1/3 dell'intera proprietà :

(€ 60,00 + € 89,00) = **€ 149,00**

29. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4

Terreni in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1293 e 1302.

28.2. Stima dei Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1293 e n. 1302 (quota pignorata: **2/9** dell'intera proprietà).

- Valore Catastale dei Terreni correlato alla qualità del terreno ed alla sua produttività media ordinaria.

Sez. 5 Fg.1:

mapp. 1293 Seminativo Arborato = € 394,87

mapp. 1302 Seminativo Arborato = € 192,38



Valore catastale totale = € 587,25

- Valori Agricoli Medi della provincia anno 2013 Regione Agraria N°: 6

MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA

Comune di GENOVA

mapp. 1293 Seminativo Arborato = € 2.937,14

mapp. 1302 Seminativo Arborato = € 1.431,32

Valore Agricolo Medio = € 4.368,46

Superficie Totale mq 1.349,00

Valore di mercato dell'intera quota : = € 4.368,46

Valore quota di 2/9 dell'intera proprietà: € 4.368,46*2/9=€ 970,77 che si arrotondano ad € 970,00

Valore a base d'asta LOTTO 4 quota di 2/9 dell'intera proprietà: = € 970,00

29. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5

Terreni in zona Molassana, nel comune di Genova, in Via alla Costa di Pino, Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1335 e 1337.

29.1. Stima dei Terreni Sez. 5 Fg.1 mapp. n. 1335 e n. 1337 (quota pignorata: 2/18 dell'intera proprietà).

- Valore Catastale dei Terreni correlato alla qualità del terreno ed alla sua produttività media ordinaria.

Sez. 5 Fg.1:

mapp. 1335 Seminativo Arborato = € 103,50

mapp. 1337 Seminativo Arborato = € 46,13



Valore catastale totale = € 149,63

- Valori Agricoli Medi della provincia anno 2013 Regione Agraria N°: 6

MONTAGNA LITORANEA DI GENOVA

Comune di GENOVA

mapp. 1335 Seminativo Arborato = € 249,35

mapp. 1337 Seminativo Arborato = € 340,02

Valore Agricolo Medio = € 589,44

Superficie Totale mq 197,00

Valore di mercato dell'intera quota : = € 589,44

Valore quota di 2/18 dell'intera proprietà: € 589,44*2/18=€ 65,50

Valore a base d'asta LOTTO 5 quota di 2/18 dell'intera proprietà: = € 65,50

30. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

30.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. R. Bonino;
- giuramento in data 25/01/2018;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29 marzo 2018 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata;
- fissazione del primo sopralluogo in data 12 aprile alle ore 10,00;
- fissazione del secondo sopralluogo in data 9 maggio alle ore 10,00;
- fissazione del terzo sopralluogo in data 19 giugno alle ore 10,00

30.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione delle Planimetrie



Catastali Ultime in atti e degli Estratti di Mappa;

- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di pratiche di sanatoria;
- verifiche eseguite per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 15 ottobre 2018

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegati Appartamento Via terpi civ. 33 int.1

- Allegato n.1: Planimetria Catastale Ultima in atti
- Allegato n.2: Stralcio mappa storica, Stralcio mappe dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria, Planimetria Piani Correnti Progetto Originario Concessionato, Decreto Abitabilità
- Allegato n.3: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P. semestre 2 anno 2017
- Allegato n.4: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale
- Allegato n.5: Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in



data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015

Allegato n.6: Attestato di Prestazione Energetica

Allegato n.7: Rendiconto amministrazione Via Terpi civ. n. 33 ordinaria anno 2017, preventivo amministrazione ordinaria anno 2018, Riepilogo situazione contabile immobile pignorato: rate amministrazione insolute dell'esecutato

Allegato n.8: Attestato di Prestazione Energetica

Allegato n.9: Documentazione fotografica

Allegati Immobili in Via alla Costa di Pino

Allegato n.10: Planimetrie Catastali Ultime in atti e Estratti di Mappa

Allegato n.11: Stralcio mappe dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria

Allegato n.12: Stralci Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015

Allegato n.13: Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova, Regione Agraria N.6-Montagna Litoranea di Genova - Agenzia delle Entrate annualità 2013

Allegato n.15: Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato n.16: Restituzione grafica del rilievo del Locale Magazzino: Stato Attuale

Allegato n.17: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e



Allegato n.18 dell'Osservatorio F.I.A.I.P. semestre 2 anno 2017
Documentazione fotografica

