



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari



Procedura di esecuzione immobiliare



n° 5/2022 R.E.
promossa da



[REDACTED]
[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



contro

Xxxxx Xxxxx XXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489
CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu



Rif. Studio GEA37_5-2022



1	Conclusioni Definitive	4
2	Premessa – Attività Propedeutiche.....	7
2.1	Operazioni peritali	7
2.2	Controlli preliminari	7
3	Individuazione dei beni pignorati	8
3.1	Dati catastali	8
3.2	Accessi.....	11
3.2.1	BLOCCO n.1 – SALITA ISELLA	11
3.2.2	BLOCCO n.2 – VITTORIO VENETO.....	13
3.2.3	BLOCCO n.3 – TERRENI.....	13
3.3	Confini	13
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	14
4	Descrizione sommaria	15
4.1	Descrizione BLOCCO N.1 – SALITA ISELLA	15
4.2	Descrizione BLOCCO N.2 – VITTORIO VENETO.....	18
4.3	Descrizione BLOCCO N.3 – TERRENI	19
4.4	Tipologia del bene	21
4.5	Altezza interna utile	21
4.6	Composizione interna.....	21
4.7	Caratteristiche strutturali.....	21
4.7.1	IMMOBILE N.2.....	21
4.7.2	IMMOBILE da N.3 a N.7	22
4.8	Componenti edilizie e costruttive	23
4.8.1	IMMOBILE N.2.....	23
4.8.2	IMMOBILE da N.3 a N.7	23
4.9	Impianti	23
5	Consistenza.....	23
6	Stato di possesso	26
7	Vincoli ed oneri giuridici	27
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	27
7.2	Atti di asservimento urbanistico	27
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	27
7.4	Altre limitazioni d'uso.....	27
7.5	Iscrizioni.....	28
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	28
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	28
7.7.1	IMMOBILE da N.3 a N.7	28
7.8	Oneri per difformità catastali	28
8	Spese condominiali.....	29
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	29
8.2	Spese straordinarie deliberate no scadute.....	29
8.3	Spese condominiali scadute.....	29
9	Precedenti proprietari nel ventennio	30
9.1	Attuali proprietari	30
9.2	Precedenti proprietari.....	30
10	Pratiche edilizie.....	30
10.1	Regolarità urbanistica	31
10.1.1	IMMOBILE N.2.....	31
10.1.2	IMMOBILE da N.3 a N.7	31
10.2	Regolarità catastale	31
10.2.1	IMMOBILE da N.3 a N.7	31
11	Dotazioni condominiali	31



12 Stima dei beni	32
12.1 Criteri di stima	32
12.2 Fonti di informazione	32
12.3 Stima del valore a base d'asta.	32
12.3.1 IMMOBILE N.1 e N.2.....	33
12.3.2 IMMOBILE da N.3 a N.7	33
12.3.3 TERRENI	34
12.4 Divisione in lotti	35
13 ELENCO ALLEGATI	37
14 DEPOSITO	38



1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

La presente procedura di esecuzione immobiliare è relativa ad una pluralità di beni immobili e precisamente n.9 immobili e n. 7 terreni tutti localizzati nel Comune di Uscio e tutti in capo all'odierna esecutata XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

I beni, la cui identificazione catastale è indicata nel capitolo 3.1 si possono sostanzialmente suddividere in tre macro-blocchi:

- BLOCCO n.1 : Beni localizzati in Salita Isella costituiti n.2 immobili in costruzione non ancora terminati;
- BLOCCO n.2 : Beni localizzati Via Vittorio Veneto costituiti da n.6 autorimesse + n.1 bene ancora in costruzione;
- BLOCCO n.3 : n.7 terreni.

- La vendita è relativa all'intera quota dei beni pignorati;
- L'attuale proprietaria esecutata è proprietaria al ventennio e ne è divenuta titolare in forza di successione testamentaria. Risulta continuità delle trascrizioni in quanto l'eredità è stata accettata.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento 03.02.2022:

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2010
 Registro Particolare 12074 Registro Generale 17709
 Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 283/9990 del 26/03/2010

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2008
 Registro Particolare 16728 Registro Generale 25643
 Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 34/1028 del 17/07/2006

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2006
 Registro Particolare 30251 Registro Generale 50707
 Pubblico ufficiale VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
 Repertorio 8978/3576 del 02/10/2006

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/1986
 Registro Particolare 10576 Registro Generale 14059

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/1985
 Registro Particolare 5206 Registro Generale 7397

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2008

Registro Particolare 19731 Registro Generale 30065
Pubblico ufficiale VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
Repertorio 9997/4458 del 24/07/2008
Costituzione di Diritti Sottosuolo su fg.17 part.868 sub.13

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010

Registro Particolare 5370 Registro Generale 26601

Pubblico ufficiale MORO GIOVANNI

Repertorio 16910/6532 del 03/08/2010

Immobili siti in USCIO(GE) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 304 del 30/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Mutuo da € 55.000,00

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2010

Registro Particolare 2002 Registro Generale 10234

Pubblico ufficiale CHIABRERA MASSIMO Repertorio 1263/1046 del 29/03/2010

Mutuo di € 150.000,00

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2022

Registro Particolare 2522 Registro Generale 3440

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI

Repertorio 35 del 11/01/2022

- Stato di possesso del bene: al momento dei sopralluoghi le n.6 autorimesse (nella perizia identificate come IMMOBILE da N.3 a N.7 risultavano occupate da terzi senza titolo opponibile alla procedura. Nello specifico trattasi di promissari acquirenti delle autorimesse che avevano stipulato un preliminare di compravendita con la proprietaria attualmente eseguita. Tuttavia tali preliminari di acquisto non sono stati registrati.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: a seguito delle considerazioni esposte nella relazione peritale ho previsto la formazione di n.3 lotti di vendita così indicati.

LOTTO N.1 costituito da n.2 immobili in corso di costruzione identificati al NECU del Comune di Uscio al Foglio **17** Particella **868** subalterni **09** e **10**.

Sono ricompresi nel Lotto n.1 anche n.4 Terreni identificati come Terreno 3, 4, 5, 6 identificati al Catasto Terreni del Comune di Uscio al Foglio **17** Mappali **473, 995, 996, 997**. Tali terreni, come detto in relazione rappresentano aree di passaggio di terzi.

Valore del **LOTTO DI VENDITA n.1 € 48.000,00** (quarantotto,00 euro).

LOTTO n.2 costituito da n.6 autorimesse all'interno di un corpo di fabbrica in costruzione, un'area comune di manovra, n.1 immobile identificato come in corso di

costruzione che è costituito dal piano secondo dell'autorimessa ove era prevista la realizzazione di posti auto che tuttavia non sono stati realizzati.

Nello specifico i beni sono identificati al NECU del Comune di Uscio al Foglio **17** Particella **377** subalterni **01, 02, 03, 04, 05, 06**, (autorimesse) nonché subalterno 07 (area comune di manovra) ed infine il subalterno **08** (immobile in corso di costruzione costituito dal secondo piano dell'autorimessa).

Valore del **LOTTO DI VENDITA n.2 € 115.000,00** (centoquindici,00 euro).

LOTTO n.3 costituito da n.2 terreni descritti nella relazione come TERRENO n.1, 2 e identificati al Catasto Terreni del Comune di Uscio al foglio 4 Mappali 39 e 132.

Valore del **LOTTO DI VENDITA n.3 € 2.000,00** (duemila,00 euro).

Si specifica che ai fini della determinazione dei valori unitari è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI ed applicato l'abbattimento del 5% indicato dall'ufficio;

- **CRITICITÀ VARIE:** segnalo che per la vendita del lotto n.2 (autorimessa) non è stato sottoposto a pignoramento il subalterno 07 che costituisce bene comune non censibile (spazio di manovra in fregio alle autorimesse).

2.1 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 04.05.2022 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina. In data 09.05.2022 lo scrivente, non sussistendo ipotesi di incompatibilità né di opportunità per rifiutare l'incarico, ha accettato l'incarico giurando di adempiere bene e fedelmente le funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

L'udienza di trattazione veniva quindi fissata per il giorno 13.09.2022.

Considerato che la procedura riguardava numerosi immobili per i quali è stato necessario compiere specifiche indagini (n.6 autorimesse, n.2 aree comuni, oltre che n.2 beni in corso di costruzione, n.7 terreni) sono state richieste ed autorizzate n.3 proroghe e precisamente in data 04.10.2022, 13.12.2022, 17.02.2022).

Tali proroghe si sono rese necessarie per completare la fase di acquisizione documentale e per poter svolgere i dovuti sopralluoghi ed approfondimenti.

Terminate le attività tecniche, in data 01.05.2023 procedo al deposito dell'elaborato peritale presso la Cancelleria delle esecuzioni a mezzo PCT.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si osserva che è allegato al procedimento di esecuzione il Certificato Notarile redatto dalla Dott.^{ssa} Giulia Messina VITRANO, Notaio in Palermo e Termini Imerese in data 14.03.2022.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare autonome ispezioni ipotecarie in data 27.04.2023. Le ispezioni autonome sono state effettuate sul codice fiscale dell'esecutata e con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che, alla data di redazione del presente elaborato non risultano altri iscritti oltre al creditore procedente sebbene sia presente un atto di intervento, sempre a nome [REDAZIONE] euro 150.000,00 come da atto a rogito Notaio Massimo Chiabrera di Genova del 29-03-2010, Rep. n.1263, Racc. n. 1046,

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di [REDAZIONE] oltre spese e interessi contro l'odierno esecutato;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento che è stato trascritto in data 03.02.2022.
- È stata compiuta notifica dell'atto di pignoramento al proprietario in data 05.01.2022 da parte dell'ufficiale giudiziario mediante deposito presso la Casa Comunale dall'ufficiale Giudiziario Dott.^{ssa} Stefania VERRINA.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

La presente procedura di esecuzione immobiliare è relativa a n.9 immobili e n. 7 terreni tutti localizzati nel Comune di USCIO e tutti in capo all'odierna esecutata:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

Per un'organizzazione di descrizione, i beni sono suddivisi in tre gruppi:

- BLOCCO n.1 : Beni Salita Isella
- BLOCCO n.2 : Beni Via Vittorio Veneto
- BLOCCO n.3 : Terreni

I beni sono identificati catastalmente come segue:

<p><u>IMMOBILE N.1</u> Comune di USCIO (Codice:L507) Provincia di GENOVA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 868 Sub.: 9 Categoria F3 (Immobile in corso di costruzione) SALITA ISELLA n. 7B Piano S1</p> <p><u>IMMOBILE N.2</u> Comune di USCIO (Codice:L507) Provincia di GENOVA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 868 Sub.: 10 Categoria F3 (Immobile in corso di costruzione) SALITA ISELLA n. 7B Piano 1</p>	<p>BLOCCO n.1 BENI SALITA ISELLA</p>
---	---

<p><u>IMMOBILE N.3</u> Comune di USCIO (Codice:L507) Provincia di GENOVA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: 1 Categoria C6 (autorimessa) classe 2 – Superficie Catastale 22 m² Rendita Euro 107,94 VIA VITTORIO VENETO n. SN Piano T</p> <p><u>IMMOBILE N.4</u> Comune di USCIO (Codice:L507) Provincia di GENOVA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: 2 Categoria C6 (autorimessa) classe 2 – Superficie Catastale 26 m² Rendita Euro 130,66 VIA VITTORIO VENETO n. SN Piano T</p>	<p>BLOCCO n.2 BENI VITTORIO VENETO</p>
---	---

IMMOBILE N.5

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: **3**
Categoria C6 (autorimessa) classe 2 - Superficie Catastale 37 m²
Rendita Euro 187,47
VIA VITTORIO VENETO n. SN Piano T

IMMOBILE N.6

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: **4**
Categoria C6 (autorimessa) classe 2 - Superficie Catastale 22 m²
Rendita Euro 107,94
VIA VITTORIO VENETO n. SN Piano T

IMMOBILE N.7

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: **5**
Categoria C6 (autorimessa) classe 2 - Superficie Catastale 17 m²
Rendita Euro 85,22
VIA VITTORIO VENETO n. SN Piano T

IMMOBILE N.8

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: **6**
Categoria C6 (autorimessa) classe 2 - Superficie Catastale 19 m²
Rendita Euro 85,22
VIA VITTORIO VENETO n. SN Piano T

IMMOBILE N.9

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 377 Sub.: **8**
Categoria F3 (in corso di costruzione)

TERRENO N.1

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 4 Particella: **39**
Qualità Classe SEMINATIVO classe 2
Superficie are 03 ca 80

TERRENO N.2

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 4 Particella: **132**
Qualità Classe CAST FRUTTO classe 2
Superficie are 17 ca 80

TERRENO N.3

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: **473**
Qualità Classe SEMINATIVO classe 2
Superficie are 01 ca 80

TERRENO N.4

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: **995**
Qualità Classe CAST FRUTTO classe 1
Superficie are 00 ca 04

TERRENO N.5

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: **996**
Qualità Classe CAST FRUTTO classe 1
Superficie are 00 ca 10

TERRENO N.6

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: **997**
Qualità Classe CAST FRUTTO classe 1
Superficie are 01 ca 33

TERRENO n.7

Comune di USCIO (Codice:L507)
Provincia di GENOVA Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: **1040**
Qualità Classe SEMINATIVO ARBOR classe 1
Superficie are 03 ca 62

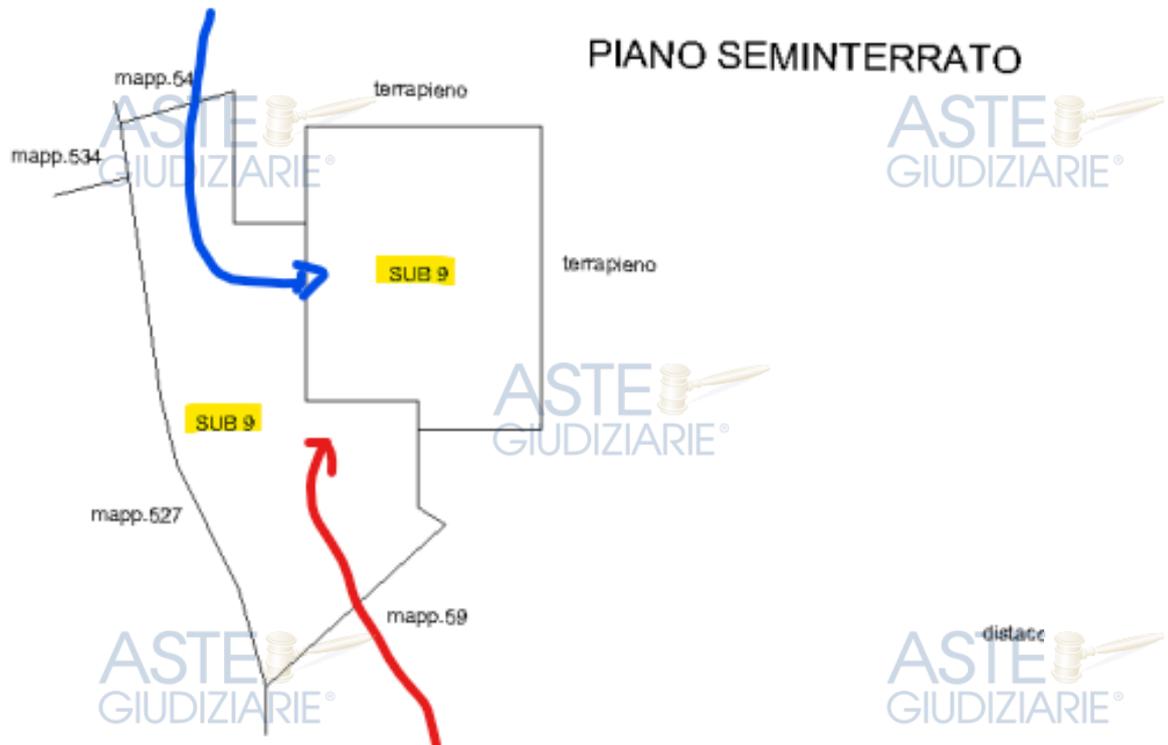
3.2 Accessi

3.2.1 BLOCCO n.1 – SALITA ISELLA

Con riferimento ai n.2 beni del blocco di Salita Isella, l'unico realmente identificabile come tale è l'immobile n.1 (subalterno **9**) che risulta essere un locale piano fondo su terra. L'accesso all'immobile n.1 (subalterno 9) avviene dall'alto attraverso il mappale 54 che conduce al giardino posto nella zona antistante oppure, da sotto, attraverso il mappale 59.

Nell'elaborato planimetrico allegato alla relazione si può osservare che il sub.9 comprende anche la zona antistante al locale che si trova sotto l'edificio.

Al momento del sopralluogo l'accesso ai locali era stato murato ma, a seguito di intervento dell'ufficiale giudiziario coadiuvato da un muratore è stato possibile accedere rimuovendo parte della muratura.



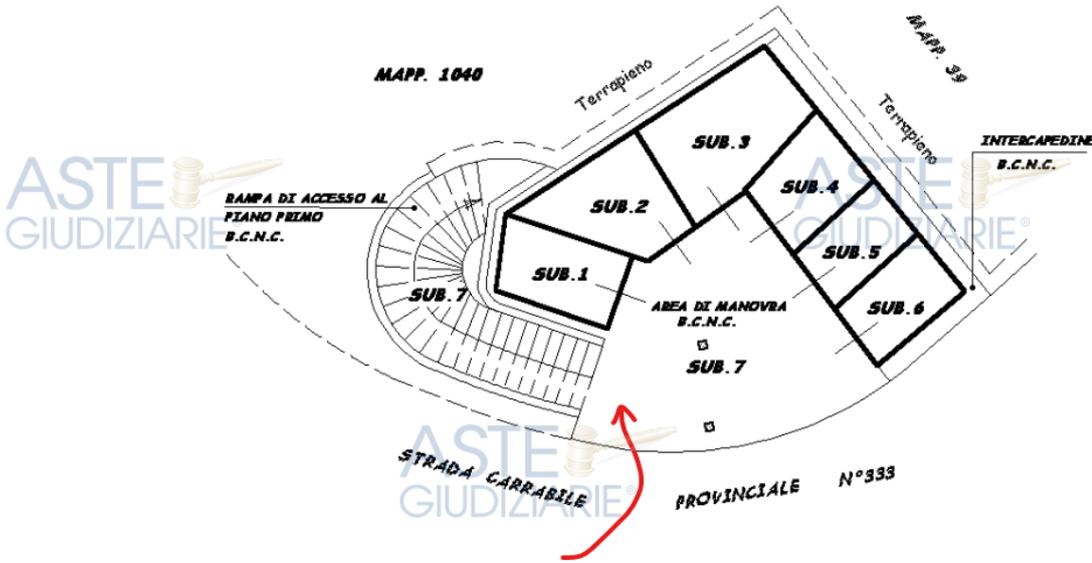
Schema accesso al Sub.9 : in blue l'accesso che ho utilizzato provenendo dall'alto, in rosso quello dal basso.



Per quanto riguarda l'immobile n.2 (subalterno 10) sebbene lo stesso sia accatastato ed abbia una sua consistenza di fatto è inaccessibile poiché è all'interno di un terrapieno e l'accesso risulta essere possibile solo attraverso un botola metallica (saldata).

3.2.2 BLOCCO n.2 – VITTORIO VENETO

I beni del Blocco n.2 ovvero le Autorimesse di via Vittorio Veneto sono costituiti da n.6 box ed un'area comune antistante. Ai fini della descrizione, non potendosi vendere i singoli box per le motivazioni che verranno descritte di seguito, procedo a descrivere l'accesso dell'autorimessa che risulta affacciata direttamente su Via Vittorio Veneto.



3.2.3 BLOCCO n.3 – TERRENI

I terreni identificati come TERRENO 1 (Particella: **39**) e TERRENO 2 (Particella: **132**) di cui al Catasto Terreni Foglio: 4 sono accessibili dal proprietà di terzi in quanto sottobosco non recintato.

I terreni identificati come TERRENO 3 (Particella: **473**), TERRENO 4 (Particella: **995**), TERRENO 5 (Particella: **996**), TERRENO 6 (Particella: **997**) di cui Catasto Terreni Foglio: 17 rappresentano zone di passaggio sono accessibili da pubblica e rappresentano zone di passaggio di terzi.

Il terreno identificato come TERRENO 7 (Particella: **1040**) di cui al Catasto Terreni Foglio: 17 ha accesso da Via Vittorio Veneto oppure dalla Particella 377 (ove è presente l'autorimessa realizzata in parte).

3.3 Confini

IMMOBILE n.1

Il fondo confina, partendo da nord in senso orario con mappale 54, terrapieno, terrapieno, mappale 59, mappale 527, mappale 534.

IMMOBILE n.2

Il volume non accessibile confina, partendo da nord in senso orario con mappale 54, terrapieno, sub.3 particella 868 del fg.17

IMMOBILE n.3 - 9

Le n.6 autorimesse e la zona comune confinano in blocco, partendo da nord ed in senso orario con : mappale 1040 (TERRENO n.7), mappale 39 (proprietà terzi), strada provinciale 333.

TERRENO n. 1

Il terreno part.39 confina partendo da nord ed in senso orario con part.37, part.40, part.45, 44, 43 part.476,474

TERRENO n. 2

Il terreno part.132 confina partendo da nord ed in senso orario con part.49, part.133, part.131, part.54.

TERRENO n. 3 -> 6

I terreni part.**473** part.**995**, part.**996**, part.**997** confinano da nord ed in senso orario con part.890, part.56, part.994, part.466, part.868, part.534, 526, part.1014

TERRENO n.7

Il terreno part.1040 confina partendo da nord ed in senso orario con part.36, part.39, strada provinciale, Strada comune Isella.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Per quanto riguarda gli immobili n.1 e n.2 i quali risultano essere inseriti all'interno del corpo di fabbrica dello stabile di Salita Isella 7b ove sono presenti anche altre unità immobiliari, sebbene l'accesso non avvenga da parti comuni, sono da ritenersi *oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei Condomini dell'edificio le parti indicate nell'art.1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto.*

Per quanto riguarda poi gli immobili da n.3 a n.9 (ovvero le autorimesse) essendo le stesse da considerarsi bene unico non sono presenti parti comuni.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA

Tutti i beni facenti parte il complesso immobiliare oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Uscio all'interno del centro abitato.

4.1 Descrizione BLOCCO N.1 – SALITA ISELLA

I Beni di cui al **BLOCCO n.1** ovvero i BENI **SALITA ISELLA** sono formati dal sub.9 (IMMOBILE n.1) costituito da un ampio vano semi interrato accatastato con F3 (in corso di costruzione) all'interno del quale è presente una parte scavata in terra e roccia ed una parte con ancora presente terra e roccia.

Probabilmente in tale locale era prevista la creazione di cantine a servizio del sovrastante edificio o la creazione di una unità immobiliare ma i lavori sono stati interrotti anzi tempo.

Nel BLOCCO n.1 è presente anche il sub.10 (IMMOBILE n.2) che è tuttavia risultato essere un vano tecnico chiuso (forse accessibile con botola esterna, tuttavia, non identificata) posto in aderenza del terrapieno.



Foto d'insieme del sub.9 si noti sulla destra la presenza di terra e roccia

Occorre precisare che nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'unico ampio locale di cui al sub.9 - che nell'elaborato planimetrico ha forma regolare, rettangolare e che posto sotto l'edificio, comprende in realtà anche la zona sottostante il sub.13.

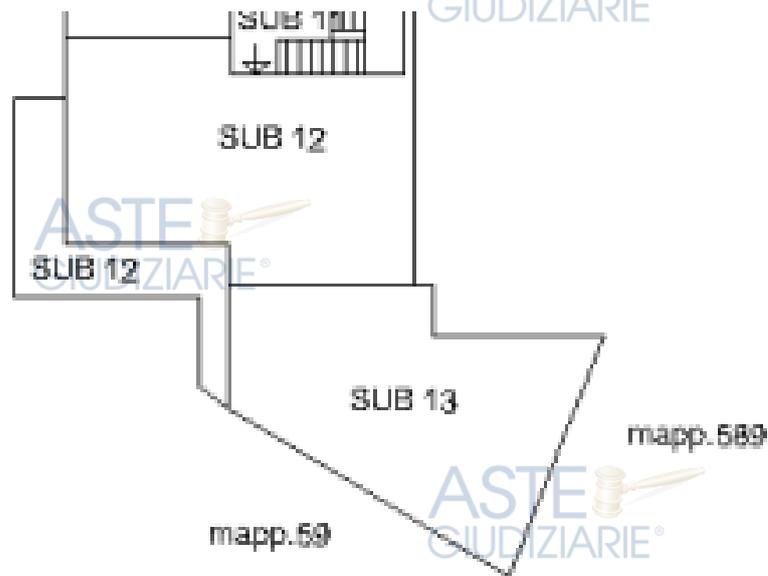
Dal confronto tra l'elaborato planimetrico redatto dal Geom. [REDACTED] data 15.02.2018 nel quale è raffigurata la consistenza del sub.9 ed il sopralluogo che ho condotto non risulta infatti raffigurata la zona sottostante il terrazzo di cui al sovrastante sub.13 che risulta invece essere di fatto presente.

PIANO SEMINTERRATO



Stralcio dell'elaborato planimetrico fg.17 part.868 piano semi-interrato con la raffigurazione del sub.9. In rosso è posto in evidenza la zona non raffigurata nell'elaborato planimetrico sottostante il Sub.13 che è posto al piano terra.





Non essendo presente presso il Comune di Uscio alcuna pratica edilizia non posso esprimermi in ordine alla regolarità della tamponatura in laterizi realizzata a chiusura della zona che si è creata al di sotto del sub.13.

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie risulta comunque un'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 24.07.2008 rep.9997/4458 Notaio VERGANELLI ALFIERI DOROTEA notaio in MOCONESI trascritto il 01.08.2008 nn. 30065/19731 da potere [REDACTED] a favore dell'odierna esecutata.

Con tale atto la parte venditrice (XXXXXXXXXX XXXXXXXX) si è riservata il diritto di superficie al di sotto del suolo, ex- art.952 e seguenti sull'area che insiste il foglio 17 part.868 sub.13.

4.2 Descrizione BLOCCO N.2 – VITTORIO VENETO

I beni di cui al **BLOCCO n.2** ovvero i BENI di Via **VITTORIO VENETO** (IMMOBILE n.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) sono costituiti da un corpo di fabbrica di un piano fuori terra di recente realizzazione ma non ancora terminato all'interno del quale sono stati realizzati n.6 box chiusi ed un'area di manovra.

Il progetto originario prevedeva che il corpo di fabbrica fosse costituito anche da un secondo piano con rampa di accesso esterna.

I lavori, tuttavia, sono stati interrotti prima che l'opera fosse completata e pertanto il piano superiore e la relativa rampa di accesso non è stata ancora realizzata.



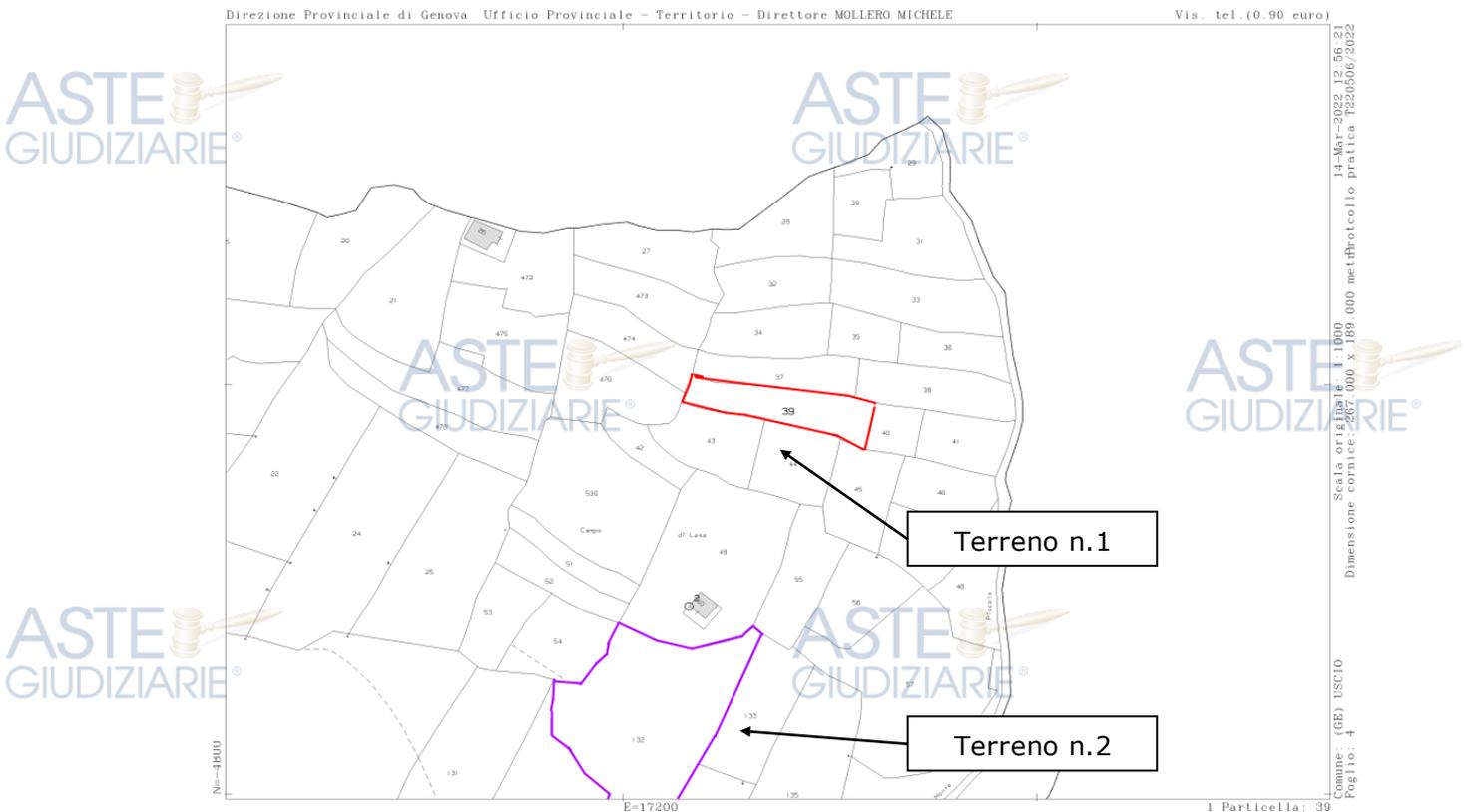
Foto d'insieme del BLOCCO n.2 ovvero il corpo di fabbrica nel quale sono presenti n.6 box e l'area di manovra. Si noti che il piano superiore non è stato ancora realizzato.

4.3 Descrizione BLOCCO N.3 – TERRENI

I beni di cui al **BLOCCO n.3 TERRENI** sono in n.7 e possono essere suddivisi come segue:

- **TERRENO n. 1 + TERRENO n.2** : identificati nelle Particelle **39** e **132** trattasi di terreni non recintati incolti;

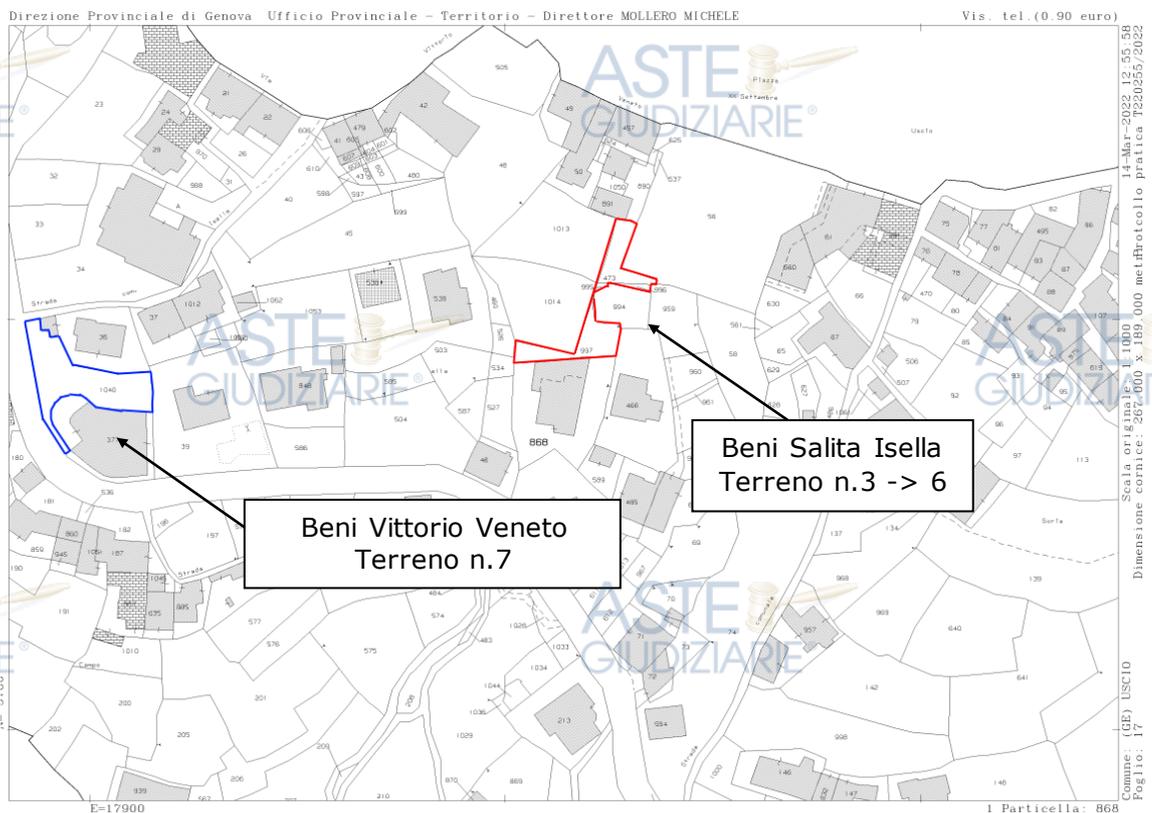
Nello figura seguente relativa all'estratto di mappa del foglio 4 catasto terreni del comune di Uscio le particelle 39 e 132 sono evidenziate in rosso e viola.



Estratto di Mappa fg.4 con evidenza della particella 39 (contorno rosso) e della particella 132 (contorno viola)

- **TERRENO da n.3 a n. 6** : identificati nelle Particelle 473, 995, 996, 997 trattasi di aree di passaggio di utilizzo pubblico (part.473 e 996), porzione di parcheggio inutilizzabile (part.995) ed area di passaggio per l'accesso alla particella 868 (part.997)
- **TERRENO n.7** : identificato nella Particella 1040 trattasi del terreno posto in aderenza all'autorimessa in fase di costruzione.

Nello figura seguente relativa all'estratto di mappa del foglio 17 catasto terreni del comune di Uscio le particelle 473, 995, 996, 997 sono evidenziate in rosso mentre la particella 1040 è evidenziata in blue.



Estratto di Mappa fg.17 con evidenza delle particelle 473, 995, 996, 997 (contorno rosso) e della particella 1040 (contorno blue)

4.4 Tipologia del bene

IMMOBILE N.1 : trattasi di locale in corso di costruzione categoria F3
IMMOBILE N.2 : trattasi di locale chiuso murato ed inaccessibile

IMMOBILE N.3 : trattasi di box di forma rettangolare
IMMOBILE N.4 : trattasi di box di forma trapezoidale
IMMOBILE N.5 : trattasi di box di forma rettangolare
IMMOBILE N.6 : trattasi di box di forma rettangolare
IMMOBILE N.7 : trattasi di box di forma rettangolare
IMMOBILE N.8 : trattasi di area in fase di costruzione (II° piano autorimessa)

TERRENO n. 1 : trattasi di terreno SEMINATIVO classe 2
TERRENO n. 2 : trattasi di terreno CASTAGNETO classe 1

TERRENO n. 3 -> 6 : trattasi di aree e zone di passaggio pubblico

TERRENO n.7 : trattasi di terreno incolto retrostante il corpo di fabbrica che ospita l'autorimessa.

4.5 Altezza interna utile

IMMOBILE N.2 : 3.00 [m] circa
IMMOBILE da N.3 a N.7: 2.40 [m]

4.6 Composizione interna

IMMOBILE N.2 : unico ampio locale ancora al grezzo
IMMOBILE da N.3 a N.7 : autorimessa di un unico vano

4.7 Caratteristiche strutturali

4.7.1 IMMOBILE N.2

La struttura è stata realizzata in cemento armato con tamponatura in laterizi.
 Non è stato reperito presso il Comune alcun progetto afferente al corpo di fabbrica e quindi non è possibile datare la costruzione del manufatto.
 Da un esame visivo condotto nel corso del sopralluogo non si evidenziano elementi degni di nota.

4.7.2 IMMOBILE da N.3 a N.7

La struttura è stata realizzata in cemento armato con tamponatura in laterizio. A seguito dell'accesso effettuato presso il Comune di Uscio nonché dalla disamina della documentazione ricevuta dal Geom. [REDACTED] (direttore dei lavori architettonici fino alla data delle proprie dimissioni avvenute il 20.08.2013) posso osservare e riferire che il progetto delle strutture in c.a. è stato originariamente redatto dall'Ing. [REDACTED] e depositato in data 03/03/2008 all'Ufficio CA della Provincia di Genova al n°13678; - lo stesso Ing. [REDACTED] ha ricoperto l'incarico di Direttore dei Lavori delle opere in c.a. fino al 24/04/2009, data in cui ha rassegnato le proprie dimissioni.

Successivamente in data 10/05/2010 l'architetto [REDACTED] è stata incaricata dalla proprietà - Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXX - di procedere alla stesura di una "RELAZIONE DI COSTATAZIONE DELLE OPERE STRUTTURALI" nella quale sono state descritte le opere realizzate al 02/03/2010 dalla ditta [REDACTED] consistite in paratia di micropali e muro in cemento armato di rivestimento lati nord ed est; - n°6 setti, n°4 pilastri a sezione rettangolare e n°2 pilastri circolari in c.a. con relative fondazioni non visibili in quanto interrate.

Dall'esame della documentazione, a seguito dell'esame delle strutture realizzate e disposto i necessari esami di laboratorio l'architetto [REDACTED] riferiva che le strutture verticali (setti e pilastri) comprese le sottostanti fondazioni, non erano idonee ad assolvere alla funzione statica per cui erano state realizzate.

Posto che era volontà della proprietà proseguire l'intervento, successivamente, l'architetto [REDACTED] veniva incaricata dalla proprietà in qualità di nuovo progettista e direttore dei lavori e quali esecutori dei lavori la Ditta [REDACTED] - via [REDACTED] (GE).

Tanto premesso in data 14.07.2010 l'arch. [REDACTED] procedeva alla redazione di nuovo progetto e deposito di MODULO di DENUNCIA INTEGRATA.

I lavori di costruzione iniziavano e terminavano in data 02.05.2011 data nella quale la direzione lavori [REDACTED] predisponendo la RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA alla quale seguiva in data 07.06.2011 la redazione del CERTIFICATO DI COLLAUDO PARZIALE a firma dall'ing. [REDACTED]

Tale documentazione veniva quindi trasmessa all'ufficio Cemento Armato della Provincia di Genova in data 09.06.2011.

Nella relazione di collaudo parziale l'Ing. [REDACTED] precisa che " ... in particolare, i lavori oggetto di questo collaudo (parziale) riguardano pertanto le fondazioni, la costruzione dei setti, i pilastri fino al piano secondo ed il solaio del piano primo ...".

Nel corso del sopralluogo condotto non è stato condotto un esame delle strutture di CA eseguite ma si prende atto del collaudo delle stesse a firma Ing. [REDACTED] che pertanto sono da ritenersi collaudate.

4.8 Componenti edilizie e costruttive

4.8.1 IMMOBILE N.2

Le pareti interne del locale sono in mattoni forati prive di intonaco e finiture, sono assenti porte di accesso ed infissi (le bucatore sono chiuse con mattoni forati). La pavimentazione è assente. È assente qualsiasi tipo di impianto.

4.8.2 IMMOBILE da N.3 a N.7

Le pareti interne dei box sono realizzate in mattoni di calcestruzzo e poroton, sono presenti porte basculanti in alluminio anodizzato di accesso alle autorimesse, il pavimento è in battuto di cemento. È assente qualsiasi tipo di impianto. Sebbene l'immobile sia di recente costruzione lo stesso si presenta in mediocre stato di conservazione e con opere di finitura ancora da terminare.

4.9 Impianti

Elettrico : assente

Idrico : assente

Riscaldamento: non applicabile

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

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

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo

Immobile da n.1 + n.2

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
sub.9	Spazio F3 destinato a Cantina	101,00	0.25	25,25
sub.9	Giardino fino a 101 m ²	101,00	0.10	10,10
sub.9	Giardino eccedenza da 101 a 134 m ²	33,00	0.02	0,66
sub.10	Spazio F3 destinato a Cantina	58,00	0.25	14,50
Totale				50,51
arrotondato a [mq]:				51,00

Immobile da n.3 + n.8

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
sub.1	Autorimessa n.1	22,00	1	22,00
sub.2	Autorimessa n.2	26,00	1	26,00
sub.3	Autorimessa n.3	37,00	1	37,00
sub.4	Autorimessa n.4	22,00	1	22,00
sub.5	Autorimessa n.5	17,00	1	17,00
sub.6	Autorimessa n.6	19,00	1	19,00
sub.7	Bene Comune non Censibile, spazio di manovra			
sub.8	F3 in corso di costruzione, considerato tuttavia solo come copertura edificio			
			Totale	143,00
			arrotondato a [mq]:	143,00

Superfici Terreni

Rif.	Destinazione	are	ca
fg.4 map.39	SEMINATIVO	3	80
fg.4 map.132	CAST. FRUTTO	17	80
fg.17 map.473	SEMINATIVO	1	00
fg.17 map.995	CAST. FRUTTO	0	04
fg.17 map.995	CAST. FRUTTO	0	10
fg.17 map.997	CAST. FRUTTO	1	33
fg.17 map.997	SEMIN. ARBOR	3	62

6 STATO DI POSSESSO

Sono stati eseguiti n.3 sopralluoghi precisamente in data 07.06.2022, 07.07.2022, 17.03.2023.

Al momento dei sopralluoghi la situazione riscontrata era la seguente

- IMMOBILE n.2 : libero.
- IMMOBILE da N.3 a N.7 : occupati da terzi in assenza di titolo. Nello specifico gli occupanti i box hanno riferito aver sottoscritto contratto preliminare di acquisto dalla proprietà Sig.^{ra} XXXXXXXXX e di aver corrisposto deposito cauzionale. Gli occupanti hanno riferito che tale preliminare non è stato registrato.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuate in data 27.04.2023 risulta:

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2010
Registro Particolare 12074 Registro Generale 17709
Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 283/9990 del 26/03/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2008
Registro Particolare 16728 Registro Generale 25643
Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 34/1028 del 17/07/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2006
Registro Particolare 30251 Registro Generale 50707
Pubblico ufficiale VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
Repertorio 8978/3576 del 02/10/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/1986
Registro Particolare 10576 Registro Generale 14059

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/1985
Registro Particolare 5206 Registro Generale 7397

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2008
Registro Particolare 19731 Registro Generale 30065
Pubblico ufficiale VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
Repertorio 9997/4458 del 24/07/2008
Costituzione di Diritti Sottosuolo su fg.17 part.868 sub.13

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010
Registro Particolare 5370 Registro Generale 26601
Pubblico ufficiale MORO GIOVANNI
Repertorio 16910/6532 del 03/08/2010
Immobili siti in USCIO(GE) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 304 del 30/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
Mutuo da € 55.000,00

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2010
Registro Particolare 2002 Registro Generale 10234
Pubblico ufficiale CHIABRERA MASSIMO Repertorio 1263/1046 del 29/03/2010
Mutuo di € 150.000,00

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2022
Registro Particolare 2522 Registro Generale 3440
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio 35 del 11/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

7.7.1 IMMOBILE da N.3 a N.7

Si prevede un costo di € 15.000,00 per la presentazione delle pratiche comunali e presso il comando VVF indicate nel paragrafo 10.1.2.

7.8 Oneri per difformità catastali

Non applicabile.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non applicabile in quanto non esistente entità condominiale

8.2 Spese straordinarie deliberate no scadute

Non applicabile in quanto non esistente entità condominiale

8.3 Spese condominiali scadute

Non applicabile in quanto non esistente entità condominiale

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Tutti gli immobili oggetto di stima sono di proprietà dell'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

9.2 Precedenti proprietari

L'odierna esecutata Sig.^{ra} XXXXXXXXX XXXXXXXX è la proprietaria al ventennio poiché ha ricevuto i beni oggetto di stima in eredità in morte di XXXXXXXXX ■■■■ nata il ■■■■ a Genova codice fiscale XXXXXXXX deceduta il 18.01.1985.

L'eredità risulta accettata e trascritto con atti già descritti al paragrafo 7.1 della presente relazione.

10 PRATICHE EDILIZIE

L'esame degli archivi dell'ufficio edilizia privata del Comune di Uscio non ha fornito riscontro in ordine all'Immobile n.1 (salita Isella). Per tale immobile non è stato infatti reperito il titolo originario di edificazione né pratiche ulteriori.

Per quanto riguarda invece gli Immobili da n.3 a n.8 (l'autorimessa di nuova costruzione in Via Vittorio Veneto) risultano presentate le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n.11 rilasciato il 13.04.2004 per la costruzione di Box Pertinenziali per l'immobile ubicato in Via Vittorio Veneto di cui al fg.35-377 NCT Uscio;
- Permesso di Costruire n.20 rilasciata il 15.07.2008 per la costruzione di Box interrati e posti auto scoperti per l'immobile ubicato il via vittorio veneto di cui al fg.35-377 (con termine ultimo fine lavori al 15.07.2011);
- Permesso di Costruire n.11 rilasciato il 10.05.2010 per la costruzione di Box interrati e posti auto scoperti in variante al Permesso di Costruire n.20 per l'immobile ubicato in Via Vittorio Veneto di cui al fg.17 mappale 35/377;
- Denuncia di Inizio Attività prot.1598 del 28.02.2013. Nella relazione tecnica allegata alla DIA è descritto l'intervento come segue "*completamento delle opere previste dal permesso di Costruire n°11/2010 per costruzione box e posti auto pertinenziali in particolare: completamento della rampa di accesso al piano copertura - costruzione n°3 box al piano copertura*"

10.1 Regolarità urbanistica

10.1.1 IMMOBILE N.2

Non è possibile riferire in ordine alla regolarità urbanistica poiché non è stato reperito il progetto originario del fabbricato ne pratiche successive.

Segnalo comunque che nell'elaborato planimetrico redatto dal Geom. ██████████ in data 15.02.2018 non è raffigurato il volume che si è venuto a creare mediante la tamponatura della zona sottostante il terrazzo di cui al sub.13 che la Sig.ra XXXXXXXXX ha venduto a terzi ma della quale si è riservato il diritto del sottosuolo.

10.1.2 IMMOBILE da N.3 a N.7

L'intervento edilizio di cui al Permesso di Costruire n.11 rilasciato il 10.05.2010 nonché alla Denuncia di Inizio Attività prot.1598 del 28.02.2013 non è ancora terminato in quanto non è stata realizzata la rampa di accesso esterna al piano superiore, i n.3 box previsti al piano superiore nonché i n.7 posti auto in copertura.

In data 20.08.2013 il Direttore dei Lavori Geom. ██████████ ha rassegnato le proprie dimissioni avvisando che le opere non sono state ultimate, nessuna dichiarazione di conformità e rispondenza ai requisiti di sicurezza e prevenzione incendi è stata rilasciata ai sensi dell'art.37 Legge Regionale 16/08 e pertanto l'utilizzo dei locali, a qualsiasi titolo ed in assenza del certificato di abitabilità è a totale rischio e responsabilità dei proprietari.

Visto quanto sopra per sanare l'irregolarità urbanistica accertata sarà necessario predisporre una variante in riduzione al permesso di costruire stralciando le parti non realizzate, nonché prevedere la redazione di un progetto antincendio da presentare presso il comando VVF prevedendo anche gli adempimenti successivi (esame progetto, scia, etc).

10.2 Regolarità catastale

10.2.1 IMMOBILE da N.3 a N.7

Nella dimostrazione grafica dei subalterni di cui al foglio 17 particella 377 è raffigurata la rampa di accesso al piano superiore che tuttavia, come già descritto non è stata realizzata.

Al netto di tale incongruenza non sono presenti altre irregolarità.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

12.1 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 quelli 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 della data di costruzione del fabbricato.

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

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Centrale/FASCIA CENTRALE DI USCIO Codice zona: B01 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: USCIO

Fascia/zona: Centrale/FASCIA CENTRALE DI USCIO

Codice zona: B1

Microzona: 1

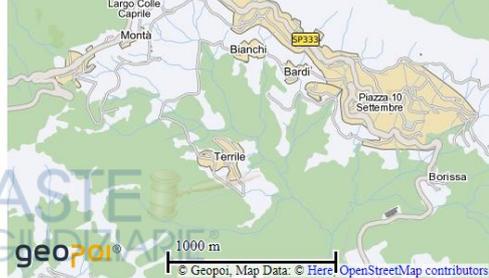
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	990	1450	L	4,4	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1100	L	3,5	5,2	L
Box	Normale	950	1400	L	3,9	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	770	1150	L	3,6	5,3	L
Posti auto scoperti	Normale	620	920	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Normale	1250	1850	L	4,8	7,1	L

Stampa

Legenda



Quotazione OMI aggiornata al 27.04.2023

12.3.1 IMMOBILE N.1 e N.2

La Banca Dati dell'Agencia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni Civili" in normale stato di conservazione.

Per quanto attiene la valutazione dei beni del BLOCCO n.1 - essendo immobili accatastati come in corso di costruzione ma ipotizzando che gli stessi, quando terminati, possano essere utilizzati quali cantine, ritengo ragionevole utilizzare la quotazione prevista per la tipologia "Abitazione civili" con i coefficienti di riduzione già calcolati nel paragrafo 5 ovvero 0.25 per la parte coperta in quanto trattasi di vani non comunicanti con i vani principali e/o accessori e 0.10 per la parte giardino in quanto trattasi Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare.

Esaminati i dati del mercato immobiliare della zona, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile ma considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, si ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agencia del Territorio per la tipologia in esame, pertanto, un importo unitario di **€/mq 990,00.**

Per tanto si ottiene :

Immobile n.01 + 02 (in corso di costruzione) mq 51 x 990,00 = € 50.490,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio.

Si ottiene così il seguente computo:

IMMOBILE n.1 + n.2	€	50.490,00
Decurtazione -5 % su [A]	- €	2.524,50
Totale	€	47.965,50

12.3.2 IMMOBILE da N.3 a N.7

La Banca Dati dell'Agencia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Box" in normale stato di conservazione nonché valori relativi alla tipologia "Posti Auto Scoperti".

I beni di cui al BLOCCO n.2 sono costituiti da "Box" chiusi (sub. da n.1 a n.6), da un'area in costruzione (sub.8) che potenzialmente è destinata a divenire "Posti Auto Scoperti". Ciò posto per poter effettivamente considerare la zona di cui al sub.8 quale "Posto Auto Scoperto" sarebbe necessario prevedere la costruzione della prevista rampa di accesso nonché terminare le opere al secondo piano.

Ad oggi il piano secondo ove era prevista la realizzazione dei posti auto è di fatto incompiuto, pertanto, ai fini della stima, quell'area deve essere considerata solo quale copertura della sottostante autorimessa e non quale "Posto Auto Scoperto" ancora da realizzare.

Ciò premesso, esaminati i dati del mercato immobiliare della zona, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile ma considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, si ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per la tipologia in esame, pertanto, un importo unitario di **€/mq 950,00** per la tipologia "Box"

Per tanto si ottiene:

IMMOBILE da n.3 a n.7 mq 143 x 950,00 = € 135.850,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio nonché le spese tecniche per sanare le irregolarità urbanistiche accertate.

Si ottiene così il seguente computo:

IMMOBILE da n.3 + n.7	€	135.850,00
Decurtazione -5 %	- €	6.792,50
Spese Tecniche	- €	15.000,00
Totale	€	114.057,50

12.3.3 TERRENI

Per la determinazione dei valori dei terreni si può fare riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Genova emessi dall'Ufficio del Territorio.

Nello specifico la Regione Agraria di riferimento è la N°: 7 che comprende le COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA ed i Comuni di BARGAGLI, CICAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO.

Nelle tabelle sono presenti i valori agricoli medi espressi in €/Ha relativi alle seguenti tipologie:

- Valore Agricolo tipo SEMINATIVO 15.501,00 (€ / Ha)
- Valore Agricolo tipo CAST. FRUTTO 7.520,00 (€ / Ha)
- Valore Agricolo tipo SEMINATIVO ARBORATO 31.326,00 (€ / Ha)

Sulla base della tipologia di destinazione i valori possono essere così determinati:

Rif.	Destinazione Catasto Terreni	are	ca	Valore Agricolo (€ / Ha)	
fg.4 map.39	SEMINATIVO	3	80	15.501,00	€ 589,03

fg.4 map.132	CAST. FRUTTO	17	80	7.520,00	€ 1.338,56
					€ 1.927,59
fg.17 map.473	SEMINATIVO	1	00	15.501,00	€ 155,01
fg.17 map.995	CAST. FRUTTO	0	04	7.520,00	€ 3,00
fg.17 map.995	CAST. FRUTTO	0	10	7.520,00	€ 7,52
fg.17 map.997	CAST. FRUTTO	1	33	7.520,00	€ 100,01
					€ 265,54
fg.17 map.1040	SEMIN. ARBOR	3	62	31.326,00	€ 1.134,00
					€ 1.134,00

12.4 Divisione in lotti

Si propone la seguente suddivisione di lotti.

- **LOTTO N.1** costituito da n.2 immobili in corso di costruzione identificati al NECU del Comune di Uscio al Foglio **17** Particella **868** subalterni **09** e **10**.

Sono ricompresi nel Lotto n.1 anche n.4 Terreni identificati come Terreno 3, 4, 5, 6 identificati al Catasto Terreni del Comune di Uscio al Foglio **17** Mappali **473, 995, 996, 997**. Tali terreni, come detto in relazione rappresentano aree di passaggio di terzi.

Ricapitolando:

IMMOBILE n.1 + n.2	€	47.965,50
TERRENI n.3, 4, 5, 6	€	265,54
Prezzo base d'asta	€	48.231,04

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare al **LOTTO DI VENDITA n.1** costituito n.2 immobili in corso di costruzione e n.4 terreni un prezzo base d'asta di **€ 48.000,00** (quarantotto,00 euro).

- **LOTTO n.2** costituito da n.6 autorimesse all'interno di un corpo di fabbrica in costruzione, un'area comune di manovra, n.1 immobile identificato come in corso di costruzione che è costituito dal piano secondo dell'autorimessa ove era prevista la realizzazione di posti auto che tuttavia non sono stati realizzati.

Nello specifico i beni sono identificati al NECU del Comune di Uscio al Foglio **17** Particella **377** subalterni **01, 02, 03, 04, 05, 06**, (autorimesse) nonché subalterno 07 (area comune di manovra) ed infine il subalterno **08** (immobile in corso di costruzione costituito dal secondo piano dell'autorimessa).

Si precisa che il subalterno 07 (area comune di manovra) non è stato sottoposto a pignoramento sebbene lo stesso sia funzionalmente da ricomprendere nella vendita unitaria di tutto il bene.

È ricompreso nel Lotto n.2 anche il TERRENO 7 (Particella: **1040**) di cui al Catasto Terreni Foglio: 17.

Ricapitolando:

IMMOBILE da n.3 + n.9	€	114.057,50
TERRENI n.7	€	1.134,00
Prezzo base d'asta	€	115.191,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare al **LOTTO DI VENDITA n.2** costituito n.6 autorimesse e n.1 immobile in corso di costruzione nonché n.1 terreni un prezzo base d'asta di **€ 115.000,00** (centoquindici,00 euro).

- **LOTTO n.3** costituito da n.2 terreni descritti nella relazione come TERRENO n.1, 2 e identificati al Catasto Terreni del Comune di Uscio al foglio 4 Mappali 39 e 132.

Ricapitolando:

TERRENO da n.1 + n.2	€	1.927,59
Prezzo base d'asta	€	1.927,59

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare al **LOTTO DI VENDITA n.3** costituito n.2 terreni un prezzo base d'asta di **€ 2.000,00** (duemila,00 euro).

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione catastale (Visura Storica, Planimetria)
 - a. fg.17 - map.868 - elaborato planimetrico
 - b. Foglio 17 Particella 868 Sub. 9
 - c. Foglio 17 Particella 868 Sub. 10
 - d. Foglio 17 Particella 377 - elaborato planimetrico
 - e. Foglio 17 Particella 377 Sub. 1
 - f. Foglio 17 Particella 377 Sub. 1 - PLANIMETRIA
 - g. Foglio 17 Particella 377 Sub. 2
 - h. Foglio 17 Particella 377 Sub. 2 - PLANIMETRIA
 - i. Foglio 17 Particella 377 Sub. 3
 - j. Foglio 17 Particella 377 Sub. 3 - PLANIMETRIA
 - k. Foglio 17 Particella 377 Sub. 4
 - l. Foglio 17 Particella 377 Sub. 4 - PLANIMETRIA
 - m. Foglio 17 Particella 377 Sub. 5
 - n. Foglio 17 Particella 377 Sub. 5 - PLANIMETRIA
 - o. Foglio 17 Particella 377 Sub. 6
 - p. Foglio 17 Particella 377 Sub. 6 - PLANIMETRIA
 - q. Foglio 17 Particella 377 Sub. 8
 - r. Estratto mappa fg.4
 - s. Estratto mappa fg.17
 - t. terreno fg.4 map.39
 - u. terreno fg.4 map.132
 - v. terreno fg.17 map.473
 - w. terreno fg.17 map.995
 - x. terreno fg.17 map.996
 - y. terreno fg.17 map.997
 - z. terreno fg.17 map.1040
3. Documentazione fotografica
4. Ispezioni Ipotecarie Autonome
 - a. Ispezione Persona Nazionale
 - b. Annotazione 305 del 30.01.2018 - restrizione beni
 - c. Atto unilaterale obbligo asservimento parcheggio salita Isella altro immobile
 - d. Costituzione vincolo di destinazione 22.02.2008 - posto auto
 - e. Diritto superficie sottosuolo del 01.08.2008
 - f. Ipoteca volontaria del 13.07.2009 - su altro immobile
 - g. Pignoramento trascritto il 05.10.2012 - su altro immobile
5. Accesso Comune e materiale da ex DL
 - a. Permesso Costruire 20_2008
 - b. Permesso Costruire 11_2004
 - c. Permesso Costruire 11_2010
 - d. DIA 198_2013_rinnovo
 - e. DENUNCIA CA Integrazione 2011
 - f. Relazione Finale CA + Collaudo Parziale CA
 - g. Dimissioni della DL
6. Nota di trascrizione pignoramento
7. Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni



14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 01.05.2023



Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(il documento è stato firmato digitalmente)

