TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Creditore intervenuto :

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riserve e particolarità da segnalare 11
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.458,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Come specificato nel punto 1, i terreni mapp. 160 e 161 del fg. 4 su cui insiste il fabbricato pignorato (mapp. 820), la scala di accesso dalla strada e le corti esterne, risultano di proprietà dell'esecutato ma non sono stati sottoposti a pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 18/12/2024, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uscio (GE) - via Colle Caprile n. 5, edificio U

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto si trova a Uscio, comune sito nell'entroterra di Genova, ad un'altitudine di 360 mt, che conta circa 2100 abitanti ed è raggiungibile in mezzora dalla costa, in particolare da Recco, tramite la SP333 che, oltrepassato il paese, svalica in corrispondenza del Colle Caprile in prossimità della frazione di Calcinara, verso la Val Fontanabuona.
Proprio in via Colle Caprile n.5, subito a valle della strada provinciale, è sita la villetta in esame ; nella zona, dove sono presenti alcune abitazioni in fregio ed a monte della strada, non si trovano servizi ad eccezione di una locanda, ma il centro del paese, dove sono ubicati i servizi amministrativi, commerciali e le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, dista circa 2 km. e si raggiunge in auto oppure con gli autobus di linea tramite la SP333 in circa 6 minuti. In zona, mediamente poco trafficata, non sono presenti posteggi tranne un piccolo slargo ubicato in prossimità della villetta da periziare.
Quest'ultima, disabitata da tempo ed in condizioni fatiscenti, è costituita di un piano terra seminterrato non abitativo e dell'originaria abitazione che si sviluppa su piano primo e soffitta. L'ingresso può avvenire sia dal piano primo, di altezza 2,50 mt, dove si trova un ambiente verandato che dà accesso all'ex cucina ed ad un vano con servizio igienico, che dalla soffitta, di altezza media mt. 1,75, piani collegati da scaletta interna. La villetta ha una superficie commerciale di circa 59 mq.; l'accesso avviene dalla soprastante strada provinciale tramite scaletta insistente sul mapp. 160, di proprietà dell'esecutato ma non sottoposto a pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uscio (GE) - via Colle Caprile n. 5, edificio U

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'attestazione dell'Ufficio Anagrafe / Stato civile comunale (all. 11) risulta che **** Omissis **** è coniugato dal 24/10/1998 con **** Omissis **** .
Come risulta dal punto Provenienza ventennale, l'esecutato ha ricevuto l'immobile pignorato a seguito di testamento, trascritto in data 21/12/1981, risulta quindi ininfluente il regime patrimoniale dei coniugi.

CONFINI

La villetta confina su tutti i lati con il terreno individuato ai mapp. 160 e 161 del fg. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,50 m	1
Soffitta	32,00 mq	40,00 mq	0,33	13,20 mq	1,75 m	soffitta
Cantina	28,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	2,10 m	T
Balcone scoperto	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	soffitta
			Totale superficie convenzionale:	**59,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**59,10 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	820			A7	1	4,5	54 mq	581,01 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rileva che non risultano rappresentati in pianta : un piccolo vano al piano primo (vedi foto n. 8 - all. 3), ricavato sotto il pianerottolo e l'antica scala di accesso esterna, con ingresso dalla corte ad Ovest ed un tempo adibito a servizio igienico, che insiste sul mapp. 160 ; una piccola finestra ricavata nel piano soffitta. Completata la procedura di regolarizzazione come indicato nel punto Regolarità edilizia, si procederà alla relativa variazione catastale DOCFA .

PRECISAZIONI

Come specificato nel punto 1, i terreni mapp. 160 e 161 del fg. 4 su cui insiste il fabbricato pignorato (mapp. 820), la scala di accesso dalla strada e le corti esterne, risultano di proprietà dell'esecutato ma non sono stati sottoposti a pignoramento.

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, da anni disabitato, versa in condizioni fatiscenti, sia all'esterno che soprattutto all'interno.

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato nei punti precedenti, non essendo stati pignorati i mapp. 160 e 161, il futuro acquirente dovrà esercitare il diritto di passaggio ex art. 1051 e 1053 C.C. o, alternativamente e se ne sussistono i requisiti, il diritto all'usucapione ex art. 1161, relativamente alla scala di accesso al fabbricato dalla strada, alle corti ed ai collegamenti esterni tra i vari livelli della casa, che insistono sui suddetti mappali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : in pietra da verificare
Esposizione: il fronte principale del fabbricato è esposto a Sud
Altezza interna utile : nel piano soffitta media mt. 1,75, piano primo mt. 2,50, piano terra mt. 2,10.
Str. verticali: mista, in parte in blocchetti di cemento
Solai: travetti in cemento armato e laterizio, da verificare
Copertura: a falde con struttura in cemento armato da verificare
Manto di copertura: ardesia
Pareti esterne ed interne: esterne in blocchetti di cemento ed intonacate, interne in mattoni ed intonacate
Pavimentazione interna: piastrelle ai piani superiori e terra battuta al piano terra
Infissi esterni ed interni: in metallo ed in legno
Scale: in cemento
Impianti : elettrico ed idrico esistenti ma non funzionanti, termico inesistente
Come visibile dalla pianta, il fabbricato è costituito di un piano soffitta con balcone, di un piano primo un tempo adibito a zona giorno e camera con bagnetto e di un piano terra non abitativo ; si presenta in condizioni fatiscenti soprattutto negli interni, gli impianti esistenti non sono funzionanti e non sono a norma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
La casa è da tempo disabitata. Dalle attestazioni dell'Ufficio Anagrafe - Stato civile comunale (all. 11), risulta che nella casa risiede l'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 21/12/1981 al 13/01/2025</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">testamento pubblico</td></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>notaio Carlo Giannattasio di Genova</td><td>29/08/1981</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria Registri Immobiliari di Genova</td><td>21/12/1981</td><td>28471</td><td>21596</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Genova</td><td>02/12/1981</td><td>22822</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con il citato testamento **** Omissis ****, nata a Uscio il 06/10/1906 e deceduta il 08/09/1981, nomina **** Omissis **** erede universale e gli lascia la proprietà di diversi beni in Uscio, meglio specificati nel certificato di successione trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 28/08/1984 ai nn. 26214/21116 (vedi all. 4), compreso l'intera quota di "casa da da terra a tetto in via Colle Caprile n. 5 composta di piano terreno, primo e soffitta, esistente sui mapp. 160 e 161 del foglio 4 - partita 2595, erroneamente intestata a **** Omissis ****. Nel N.C.E.U. non ancora censita ma denunciata con scheda n. 105 del 26/2/1982".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Genova il 22/02/2024
  Reg. gen. 6038 - Reg. part. 4759
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: il pignoramento è trascritto per la somma di Euro 6.621,83 oltre spese successive, interessi, spese del procedimento fino alla concorrenza di Euro 9.932,74.

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione pignoramento :
€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

Con il ricorso del 18/06/2024, **** Omissis ****, ha chiesto di essere ammessa "a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di € 628.341,88 compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata".

NORMATIVA URBANISTICA

Come da all. 6, l'immobile ricade in "Ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale" (AR PA) del Piano Urbanistico Comunale, entrato in vigore il 17/10/2012.
Ai sensi dell'art. 32 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di :
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente
- ristrutturazione edilizia
- incremento di superficie agibile di edifici abitativi, motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche funzionali nei limiti di un incremento pari al 20% della preesistenza e comunque contenuto entro mq. 50 di S.A. senza necessità di asservimento di nuove aree con un minimo comunque sempre ammesso di mq 9;
- ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona con contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali nei limiti di un incremento contenuto entro 40% della S.A. preesistente e non superiore a mq. 25 senza necessità di nuovi asservimenti
... da realizzare secondo le modalità specificate e la normativa di Disciplina Paesistica.

Si precisa che nel fabbricato in esame il suddetto incremento del 20% è realizzabile solo interessando i mapp. 160 e/o 161, e quindi previa definizione dei passaggi e delle servitù come più sopra indicato.

Sulla zona non gravano vincoli paesaggistici.

Con Deliberazioni del Consiglio Regionale del 25/1 e 21/2/2022 è stato adottato e poi pubblicato il Piano Territoriale Regionale alle cui direttive dovranno adeguarsi gli strumenti di pianificazione comunali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Uscio (vedi all. 5) è emerso che negli Archivi non esiste alcuna pratica a carico dell'immobile pignorato ; in effetti la Legge Urbanistica n. 1150/1942 escludeva all'art. 31 l'obbligo di chiedere apposita licenza al Sindaco per le costruzioni o le modifiche alle stesse ubicate all'esterno dei centri abitati, come nel caso dell'immobile pignorato.

Si assume pertanto come riferimento dello stato originario la pianta catastale agli atti, datata 26/02/1982.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (all. 9), redatto dal certificatore n. 8991, arch. Francesco Di Santo.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo è emerso una sostanziale conformità dell'immobile alla pianta catastale anche se, come già in precedenza indicato, non è stata rappresentata la piccola finestra ricavata al piano soffitta nella parete ad Est ed un piccolo vano al piano primo (vedi foto n. 8 - all. 3), ricavato sotto il pianerottolo e l'antica scala di accesso esterna, con ingresso dalla corte ad Ovest ed un tempo adibito a servizio igienico.
Per la relativa regolarizzazione si può applicare l'art. 48 - comma 2 - della L.R.16/2008 : "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967" che recita : "Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00".
L'importo complessivo delle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale delle opere sopra descritte, che dovrà comprendere anche la definizione dei passaggi esterni, comprensivo di sanzione e diritti, è stato valutato forfettariamente in Euro 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La villetta è monofamiliare e quindi non costituita a Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uscio (GE) - via Colle Caprile n. 5, edificio U

L'immobile in oggetto si trova a Uscio, comune sito nell'entroterra di Genova, ad un'altitudine di 360 mt, che conta circa 2100 abitanti ed è raggiungibile in mezzora dalla costa, in particolare da Recco, tramite la SP333 che, oltrepassato il paese, svalica in corrispondenza del Colle Caprile in prossimità della frazione di Calcinara, verso la Val Fontanabuona. Proprio in via Colle Caprile n.5, subito a valle della strada provinciale, è sita la villetta in esame ; nella zona, dove sono presenti alcune abitazioni in fregio ed a monte della strada, non si trovano servizi ad eccezione di una locanda, ma il centro del paese, dove sono ubicati i servizi amministrativi, commerciali e le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, dista circa 2 km. e si raggiunge in auto oppure con gli autobus di linea tramite la SP333 in circa 6 minuti. In zona, mediamente poco trafficata, non sono presenti posteggi tranne un piccolo slargo ubicato in prossimità della villetta da periziare.
Quest'ultima, disabitata da tempo ed in condizioni fatiscenti, è costituita di un piano terra seminterrato non abitativo e dell'originaria abitazione che si sviluppa su piano primo e soffitta. L'ingresso può avvenire sia dal piano primo, di altezza 2,50 mt, dove si trova un ambiente verandato che dà accesso all'ex cucina ed ad un vano con servizio igienico, che dalla soffitta, di altezza media mt. 1,75, piani collegati da scaletta interna. La villetta ha una superficie commerciale di circa 59 mq.; l'accesso avviene dalla soprastante strada provinciale tramite scaletta insistente sul mapp. 160, di proprietà dell'esecutato ma non sottoposto a pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 820, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 23.640,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'immobile da periziare si trova a Uscio, comune a 360 mt. di altitudine dell'entroterra di Recco
2. si raggiunge in circa mezzora sia da Recco che dalla Valfontanabuona tramite la SP333
3. nella zona, vicina alla frazione di Calcinara, non si trovano servizi ad eccezione di una locanda ma in pochi minuti in auto si raggiunge il centro del paese, distante circa 2 Km, dove sono ubicati i servizi e le scuole
4. sulla strada transitano le linee AMT
5. i parcheggi lungo la strada provinciale sono scarsi
6. il piccolo fabbricato in esame, censito nella categoria catastale A7, è ubicato subito a valle della strada provinciale ed è accessibile tramite una scaletta metallica
7. sia la suddetta scaletta che le corti esterne e la scala esterna di collegamento tra il piano soffitta ed il piano primo insistono sui mapp. 160 e 161, sempre di proprietà dell'esecutato ma non sottoposti a pignoramento : pertanto si precisa che su tali spazi il futuro acquirente dovrà esercitare il diritto di passaggio ex art. 1051 e 1053 C.C. o, alternativamente, ex art. 1161
8. la villetta è costituita di un piano terra seminterrato non abitativo e dell'originaria abitazione che si sviluppa su piano primo e soffitta, collegati da scala interna
9. l'ingresso può avvenire sia dalla soffitta, con accesso a balcone ed adibita a sgombero, che dal piano primo, costituito di un vano verandato da cui si accede alla cucina ed ad una camera con bagno
10. le altezze sono ridotte
11. il fabbricato è disabitato da anni e versa in condizioni fatiscenti sia nelle parti esterne che negli interni e negli impianti
12. la superficie commerciale è di circa mq. 59
13. gode di un buon orientamento e di vista aperta sulla valle
14. l'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale
15. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B1 "Centrale / FASCIA CENTRALE DI USCIO", indica in relazione al I semestre 2024 per le abitazioni di tipo economico,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 680 ad un massimo di Euro 1.000 di Superficie lorda, valori leggermente superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che oscillano da 777 a 889 Euro/mq. ; per le ville ed i villini i valori indicati dall'O.M.I. e dal Borsino sono rispettivamente di 1200-1750 e di 1311-1957 Euro/mq.

16. le proposte immesse attualmente in rete dai più importanti portali immobiliari indicano nella stessa zona, per immobili indipendenti o semi-indipendenti, valori al mq. che vanno da 300-400 a 600-700 sino a massimi di 1200-1300 Euro/mq, a seconda della posizione, dell'accessibilità, della presenza o meno di posto auto, della conformazione e dello stato conservativo dell'immobile, valori che scendono come minimo del 10% in fase di effettivo realizzo.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, considerato :

- l'ubicazione del fabbricato, fuori dal centro del paese pur se in zona aperta verso la vallata e panoramica
- le problematiche legate all'accesso ed agli spazi di pertinenza ubicati su mappali di altra proprietà
- la scarsità di parcheggi
- la scarsa metratura
- le altezze ridotte
- lo stato di conservazione e la necessità di corposi interventi di risanamento per rendere il fabbricato abitabile
- comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona
  operando i necessari correttivi,
  assunte le opportune informazioni,

  si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 400,00.
  La valutazione risulta quindi :
  Euro (400,00 X mq. 59,10) = Euro 23.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Uscio (GE) - via Colle Caprile n. 5, edificio U	59,10 mq	400,00 €/mq	€ 23.640,00	100,00%	€ 23.640,00
				Valore di stima:	€ 23.640,00

Valore di stima: € 23.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 20.458,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato è una villetta ubicata in via Colle Caprile n. 5 ad Uscio.
Come dettagliato nei corrispondenti punti della relazione, il valore commerciale dell'immobile, costituente un unico lotto, è stato determinato prima di tutto sulla base delle sue caratteristiche estrinseche, ubicazione, peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e disponibilità di servizi, ed intrinseche, articolazione, accessibilità, consistenza, finiture, stato di manutenzione, conservazione, orientamento, panoramicità.
Sono stati inoltre considerati eventuali vincoli e servitù, la regolarità edilizia ed urbanistica, l'agibilità e la situazione attuale del mercato immobiliare e della domanda / offerta in zona.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come specificato nel punto 1 della Perizia, i terreni mapp. 160 e 161 del fg. 4 su cui insiste il fabbricato pignorato (mapp. 820), la scala di accesso dalla strada e le corti esterne, risultano di proprietà dell'esecutato ma non sono stati sottoposti a pignoramento.

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

Rapallo, li 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuffra Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica regionale (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atti di provenienza (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 valori OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Ispezioni in Conservatoria dei RR.II. (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Piante stato attuale immobile (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 Attestazioni Ufficio Anagrafe comunale (Aggiornamento al 14/01/2025)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Uscio (GE) - via Colle Caprile n. 5, edificio U
  L'immobile in oggetto si trova a Uscio, comune sito nell'entroterra di Genova, ad un'altitudine di 360 mt, che conta circa 2100 abitanti ed è raggiungibile in mezzora dalla costa, in particolare da Recco, tramite la SP333 che, oltrepassato il paese, svalica in corrispondenza del Colle Caprile in prossimità della frazione di Calcinara, verso la Val Fontanabuona. Proprio in via Colle Caprile n.5, subito a valle della strada provinciale, è sita la villetta in esame ; nella zona, dove sono presenti alcune abitazioni in fregio ed a monte della strada, non si trovano servizi ad eccezione di una locanda, ma il centro del paese, dove sono ubicati i servizi amministrativi, commerciali e le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, dista circa 2 km. e si raggiunge in auto oppure con gli autobus di linea tramite la SP333 in circa 6 minuti. In zona, mediamente poco trafficata, non sono presenti posteggi tranne un piccolo slargo ubicato in prossimità della villetta da periziare.
  Quest'ultima, disabitata da tempo ed in condizioni fatiscenti, è costituita di un piano terra seminterrato non abitativo e dell'originaria abitazione che si sviluppa su piano primo e soffitta. L'ingresso può avvenire sia dal piano primo, di altezza 2,50 mt, dove si trova un ambiente verandato che dà accesso all'ex cucina ed ad un vano con servizio igienico, che dalla soffitta, di altezza media mt. 1,75, piani collegati da scaletta interna.
  La villetta ha una superficie commerciale di circa 59 mq.; l'accesso avviene dalla soprastante strada provinciale tramite scaletta insistente sul mapp. 160, di proprietà dell'esecutato ma non sottoposto a pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 820, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: come da all. 6, l'immobile ricade in "Ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale" (AR PA) del Piano Urbanistico Comunale, entrato in vigore il 17/10/2012. Ai sensi dell'art. 32 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di : - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente - ristrutturazione edilizia - incremento di superficie agibile di edifici abitativi, motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche funzionali nei limiti di un incremento pari al 20% della preesistenza e comunque contenuto entro mq. 50 di S.A. senza necessità di asservimento di nuove aree con un minimo comunque sempre ammesso di mq 9; - ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona con contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali nei limiti di un incremento contenuto entro 40% della S.A. preesistente e non superiore a mq. 25 senza necessità di nuovi asservimenti ... da realizzare secondo le modalità specificate e la normativa di Disciplina Paesistica.
  Si precisa che nel fabbricato in esame il suddetto incremento del 20% è realizzabile solo interessando i mapp. 160 e/o 161, previa definizione dei passaggi e delle servitù come più sopra indicato.
  Sulla zona non gravano vincoli paesaggistici.
  Con Deliberazioni del Consiglio Regionale del 25/1 e 21/2/2022 è stato adottato e poi pubblicato il Piano Territoriale Regionale alle cui direttive dovranno adeguarsi gli strumenti di pianificazione comunali.

Prezzo base d'asta: **€ 20.458,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.458,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Uscio (GE) - via Colle Caprile n. 5, edificio U		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 820, Categoria A7	**Superficie**	59,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile, da anni disabitato, versa in condizioni fatiscenti, sia all'esterno che soprattutto all'interno.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto si trova a Uscio, comune sito nell'entroterra di Genova, ad un'altitudine di 360 mt, che conta circa 2100 abitanti ed è raggiungibile in mezzora dalla costa, in particolare da Recco, tramite la SP333 che, oltrepassato il paese, svalica in corrispondenza del Colle Caprile in prossimità della frazione di Calcinara, verso la Val Fontanabuona. Proprio in via Colle Caprile n.5, subito a valle della strada provinciale, è sita la villetta in esame ; nella zona, dove sono presenti alcune abitazioni in fregio ed a monte della strada, non si trovano servizi ad eccezione di una locanda, ma il centro del paese, dove sono ubicati i servizi amministrativi, commerciali e le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, dista circa 2 km. e si raggiunge in auto oppure con gli autobus di linea tramite la SP333 in circa 6 minuti. In zona, mediamente poco trafficata, non sono presenti posteggi tranne un piccolo slargo ubicato in prossimità della villetta da periziare. Quest'ultima, disabitata da tempo ed in condizioni fatiscenti, è costituita di un piano terra seminterrato non abitativo e dell'originaria abitazione che si sviluppa su piano primo e soffitta. L'ingresso può avvenire sia dal piano primo, di altezza 2,50 mt, dove si trova un ambiente verandato che dà accesso all'ex cucina ed ad un vano con servizio igienico, che dalla soffitta, di altezza media mt. 1,75, piani collegati da scaletta interna. La villetta ha una superficie commerciale di circa 59 mq.; l'accesso avviene dalla soprastante strada provinciale tramite scaletta insistente sul mapp. 160, di proprietà dell'esecutato ma non sottoposto a pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Genova il 22/02/2024
  Reg. gen. 6038 - Reg. part. 4759
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: il pignoramento è trascritto per la somma di Euro 6.621,83 oltre spese successive, interessi, spese del procedimento fino alla concorrenza di Euro 9.932,74.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009