
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 421/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16

<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>17</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>18</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>19</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>19</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>21</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>24</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>24</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>24</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 421/2023 del R.G.E.....</u>	<u>25</u>
<u> Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.050,40.....</u>	<u>25</u>
<u> Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.700,00.....</u>	<u>25</u>

INCARICO

In data 31/10/2023, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworld.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, PIANO 1

L'unità immobiliare si trova al primo piano senza ascensore di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio. E' composta da tre camere, soggiorno, ampia cucina abitabile, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano affacciato a sud; all'appartamento è annesso un locale sottotetto al rustico, di superficie circa 64 mq.

La superficie netta è di circa 91 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 127.

CONTESTO E ACCESSIBILITA'. Uscio si trova a 360 m di altitudine, a circa dieci km dal centro di Recco, cui è collegata dal servizio di autobus extraurbani. Il centro di Uscio offre i principali generi commerciali e servizi (scuola secondaria di primo grado, banca, ufficio postale).

Il contesto è rurale, e l'edificato è rado fuori dal centro. Salendo per circa un km, si raggiunge Colle Caprile (500 m s.l.m.) da cui si può scendere in val Fontanabona (Gattorna) o raggiungere Genova-Apparizione percorrendo la strada Taviani (monte Cornua - monte Fascie).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A USCIO (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, PIANO T

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio. La superficie netta è di circa 41 mq con altezza di circa 5 m, oltre a un vano ripostiglio con superficie calpestabile di circa 9,70 e altezza circa 2,08 m. La lunghezza di circa 10 m può consentire il ricovero di due veicoli, il secondo con possibilità di uscita subordinata al primo.

La paratia di separazione con il posto auto adiacente è a metà altezza.

ACCESSIBILITA'. Il box si trova in curva. Il varco di accesso è largo m 3,40, arretrato di m 1,9 circa rispetto alla strada. Non è esposto il contrassegno del passo carrabile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita in data 16/10/2023 e il certificato ipotecario in data 23/10/2023, nei termini previsto dall'art. 567 C.P.C.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 C.P.C., non risultano altri creditori iscritti oltre al procedente, né sequestranti, e non sono stati trascritti pignoramenti successivi a quello trascritto in data 17/10/2023, che ha originato la presente procedura (visura ALL. 2).

TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'atto di provenienza a rogito Notaio Elpidio Valentino del 08/07/2016, rep. 62130, trascritto in Genova il 13/07/2016 con R.P.n. 14838 è allegato al n. 3.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con il vano scale condominiale, a est con i muri perimetrali sulla particella 529 dello stesso foglio, a sud con i muri perimetrali sulla via Vittorio veneto, a ovest con i muri perimetrali affacciati sulla particella 434

La soffitta annessa all'appartamento, e ad esso soprastante, confina a nord con il vano scala condominiale, ad est con i muri perimetrali sulla particella 529 dello stesso foglio, a sud con i muri perimetrali sulla via Vittorio veneto, a ovest con la soffitta annessa al subalterno catastale n. 4 dello stesso fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Residenza	91,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,96 m	1
Balcone	15,50 mq	15,50 mq	0,3	4,65 mq	0,00 m	1
Soffitta	54,00 mq	61,00 mq	0,25	15,25 mq	1,80 m	3
Totale superficie convenzionale:				126,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota 1. La superficie lorda commerciale, calcolata secondo le disposizioni D.P.R. 138/98, risulta di mq 126,90, e conferma la superficie calcolata d'ufficio in mq 127 indicata nella visura catastale.

Nota 2. L'altezza della soffitta indicata nella tabella è la media aritmetica fra i valori massimo e minimo: l'altezza varia da m 0,87 (est) a 1,90 - 2,76 lato ovest e la media aritmetica è di circa m 1,80.

Il rilievo, con la tabella delle superfici e delle esposizioni dei singoli vani, è allegato con il n. 7.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

In data 19/9/1986 il numero di vani è passato da 6,5 a 7 vani per "aggiornamento grafico", e di conseguenza la rendita catastale è stata aggiornata da Lire 429 a Lire 462.

NOTA: l'attuale planimetria catastale è stata presentata in data 19/9/1986; non è disponibile l'eventuale planimetria catastale antecedente.

In data 7/6/2007 il numero identificativo della particella catastale è stato modificato d'ufficio per "allineamento delle mappe": la particella 558 è stata soppressa e ha assunto l'attuale numero 435 (i numeri subalterni sono rimasti invariati).

In data 9/11/2015 è stata inserita d'ufficio la superficie catastale di mq 127, e di mq 123 escluse le aree scoperte (conteggiate pro quota).

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Dati di classamento			Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
					Categoria	Classe	Consistenza				
	12	435	3		A3	2	7 vani	127 mq	686,89 €	1	

Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. I dati catastali acquisiti dalla sottoscritta in data 14/11/2023 corrispondono agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento; l'immobile risulta intestato agli esecutati.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale, acquisita dalla sottoscritta in data 19/12/2023, è stata presentata in data 19/09/1986 e corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in data 20/12/2023.

La visura, la planimetria e l'estratto della mappa catastale sono allegati con il n. 5.

PRECISAZIONI

Il corridoio esterno di accesso dalla via Vittorio Veneto al portone è distinto nella mappa catastale con il numero di particella 529, che è intestata a PICASSO Diana per 36/420, PICASSO Fabrizio per 26/420, PICASSO Mino per 26/420, PICASSO Renzo per 26/420, SPICCIO Luigia per 26/420 di proprietà e 210/420 di usufrutto parziale (la visura catastale è allegata con il n. 5). La particella è un mappale relitto registrato come incolto sterrato, di 25 mq, e non ha rendita. Trattandosi dell'unico accesso al portone del fabbricato, è stato gravato da servitù di passo dal momento della costruzione.

PATTI

Diritti di abitazione: nessun diritto di abitazione trascritto.

Convenzioni matrimoniali che comportino l'esistenza di diritti opponibili sull'immobile: nessuna (nel titolo di provenienza gli esecutati si dichiarano liberi da vincoli matrimoniali).

Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessun provvedimento trascritto.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. I prospetti est e ovest presentano differenze cromatiche, presumibilmente derivanti dall'esposizione e dalle temperature interne, e lasciano individuare alcuni interventi di manutenzione che non sono stati ben rifiniti o non hanno retto nel tempo (finestra primo piano prospetto ovest) e ci sono tracce di colature da tutti i davanzali; per il ripristino non sembrano necessarie riprese di intonaco, sarebbe sufficiente una coloritura completa.

Il prospetto sud è in buono stato nelle parti rivestite in pietra, e nella parte in alto rivestita in legno; su questa facciata le coloriture sembrano rifatte in tempi più recenti, ma, per lo meno al primo piano, gli intonaci sul lato est del terrazzo e il piede della facciata in corrispondenza della cucina sono deteriorati.

Gli intradossi dei balconi presentano sfogliature diffuse sia al primo che secondo piano.

Per quanto riguarda il tetto, l'ardesia del manto di copertura presenta esfoliazioni, ma non ci sono elementi rotti o fuori posto; dalla via Vittorio Veneto si vede che mancano alcuni coppi di bordo.

Il vano scala necessita di tinteggiatura, e di ripristini al secondo piano e al piano sottotetto (battiscopa, spalline delle porte).

APPARTAMENTO. L'appartamento ha finiture (porte, piastrelle, sanitari) risalenti all'epoca della costruzione, ma integri. Presenta consistenti tracce di infiltrazione sul soffitto del bagno, che si estendono anche alla camera adiacente; non è stato possibile capire se il problema fosse risolto. In diversi punti (cucina, ripostiglio, parete ovest del vano a sud ovest) la pellicola superficiale di rasatura e coloritura sta sfogliando. Mancano i coprifiato della porta del bagno, e sono state asportate la maggioranza delle placche a copertura dei cassettei elettrici.

SOFFITTA. il locale è al rustico: non ci sono massetto di pavimentazione e pavimento; pareti e intradosso del tetto non sono intonacati.

La documentazione fotografica, acquisita nel sopralluogo del 20/12/2023, e del 11/01/2024 è allegata con il n. 6.

PARTI COMUNI

Nel titolo di provenienza (allegato n. 3) non è fatta menzione di aree comuni, tuttavia nell'atto antecedente (atto di permuta del 17/12/2013 a rogito Notaio Cinzia Brunelli in Forlì, rep. 30323/9607, allegato con il n. 4) è scritto alla pagina n. 3 che i beni oggetto della compravendita sono "confinanti tra loro e nel loro complesso con parti comuni, particella 435 sub 4, particella 435 sub 6, salvo altri".

Sempre alla pagina 3 è scritto che i beni sono venduti "con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, fra le quali trovasi l'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato,...".

Verificato che nella planimetria catastale del box subalterno n. 5, l'area antistante è indicata come "distacco", allo stesso modo dell'intercapedine lato monte, e che nella mappa catastale la parte antistante entrambi i box è "graffata" all'edificio, si ritiene corretto interpretare che l'area antistante l'edificio sia condominiale.

I contatori delle forniture di energia elettrica si trovano in un vano di servizio accessibile dall'esterno con una porta con serratura accanto al portone. In questo vano si trova anche la calderina dell'int. 1.

Non risultano altre parti comuni, oltre a quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è proprietà indivisa e comune ai condomini di un caseggiato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame del titolo di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, l'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso. Per quanto riguarda il diritto di passo sul mappale 529 per accedere all'edificio si rimanda al paragrafo "Precisazioni".

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. L'immobile è stato costruito verso la fine degli anni '60 con struttura in cemento armato. La copertura ha una geometria a falde, con manto in ardesia; il prospetto sud presenta parti rivestite in pietra e altre, in alto, in legno; le altre facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso è di dimensioni molto ridotte: la scala inizia subito dopo lo spazio di apertura del portone in metallo e vetro. Ingresso e vano scala sono intonacati e tinteggiati; le piane e le alzate degli scalini sono in travertino, e i ballatoi sono pavimentati in piastrelle di ceramica.

APPARTAMENTO.. L'unità immobiliare è affacciata a est e sud con finestre di normali dimensioni, solo la finestra ad est della cucina è alta, mentre tutte le finestre sul prospetto ovest sono impostate a 1,97 m dal pavimento. La distribuzione è razionale, tramite un corridoio centrale. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti a parete nel bagno e nella cucina; i sanitari sono dell'epoca della costruzione.

Le porte sono in legno lucidato, con cornice.

I serramenti sono in legno, le tapparelle in plastica (non ci sono tapparelle sul prospetto ovest); le finestre sui prospetti est e ovest sono protette da inferriate. .

L'appartamento è luminoso (la luce naturale nella camera con finestra alta ad ovest è un po' meno); la vista verso est e verso sud è aperta al di sopra dei tetti delle case antistanti, che sono circa alla medesima altezza dell'unità immobiliare; la vista verso ovest è aperta, ma percepibile solo lateralmente, dal terrazzo, perché dalle finestre a ovest si vede solo il cielo.

IMPIANTI. All'impianto di riscaldamento, a termosifoni, e al riscaldamento dell'acqua sanitaria provvede la calderina a gas che si trova al piano terreno, nel piccolo locale adiacente al vano scala, accessibile dall'esterno. Nello stesso locale si trovano i contatori elettrici. L'impianto elettrico ha frutti e placche recenti, quadro incassato con barre DIN: si presume sia stato interamente rifatto.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 6. Il rilievo, con la tabella delle superfici e delle esposizioni dei singoli vani, è allegato con il n. 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Uscio l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2010 al 17/12/2013	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	24/02/2010	214	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
			18/03/2010	8964	6090
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2013 al 08/07/2016	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CINZIA BRUNELLI (FORLI')	17/12/2013	30323	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	19/12/2013	33871	25962
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO E. VALENTINO (ALASSIO)	08/07/2016	62130	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	13/07/2016	20874	14838
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il titolo di provenienza (atto 08/07/2016 a rogito Notaio Valentino) è allegato con il n. 3; l'atto di permuta (atto 17/12/2013 a rogito Notaio Brunelli) è allegato con il n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 13/07/2016
Reg. gen. 20875 - Reg. part. 3435
Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: NOTAIO ELPIDIO VALENTINO in Alassio
Data: 08/07/2016
N° repertorio: 62131
N° raccolta: 38709

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 17/10/2023
Reg. gen. 34720 - Reg. part. 27532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato notarile del 18/10/2023 depositato dalla parte procedente e corrispondono alle risultanze delle visure effettuate dalla sottoscritta presso il servizio Pubblicità Immobiliare di Genova aggiornate alla data del 10/01/2024 (ALL. 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso il Comune di Uscio risulta che in data 17/3/1966 sia stato presentato da **** Omissis **** (che figurano fra i precedenti proprietari) un progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione nella particella

435 del foglio 12 (particella dei beni pignorati), con parere della Commissione edilizia del 30/4/1966 e rilascio di provvedimento autorizzativo n. 3 del 10/9/1966. La pratica però non è disponibile, perciò non è possibile confermare la rispondenza di quanto edificato al progetto approvato.

La sottoscritta aveva presentato richiesta di accesso agli atti in data 14/11/2023, e, a seguito di contatti telefonici, comunicato i numeri di pratica presenti negli atti di compravendita in data 21/12/2023; ha sollecitato una risposta in data 9/1 ed effettuato accesso presso il Comune in data 11/1, ma dalle ricerche effettuate dagli uffici, anche con la sottoscritta, nell'archivio sono stati reperiti solo i seguenti materiali, inviati dal Comune via PEC in data 11/1/2024 con la richiesta di ulteriori 60 giorni per approfondire le ricerche ricerche:

- pratica per la costruzione di edificio presentata il 17/3/1966 – disponibile solo frontespizio della cartellina con i dati già riportati nel primo paragrafo;

- concessione edilizia n. 36 del 25/06/80 presentata in data 2/6/80 prot. 2109 a nome di **** Omissis **** – disponibile solo elaborato grafico del primo piano;

-DIA prot. 6256 del 9/8/2023 per modifica di una bucatina sul prospetto ovest – disponibile modulo di richiesta, relazione asseverata e documentazione fotografica.

In data 11/3/2024 è stato comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Uscio che, nonostante le ricerche effettuate, anche presso i tecnici locali, la pratica del 1966 non era stata reperita e, qualora non venisse ritrovata, verrà effettuata segnalazione all'Autorità competente.

Dall'esame dei documenti inviati dal Comune, degli atti notarili e delle risultanze catastali si possono acquisire i seguenti elementi:

- frontespizio della cartellina della pratica del 1966: è stato presentato un progetto di costruzione dell'edificio, assentito con provvedimento n. 3/1966;

- planimetria del primo piano della pratica autorizzata con concessione edilizia n. 3 del 25/6/1980: la planimetria corrisponde allo stato attuale dei luoghi e anche alla planimetria catastale presentata in data 19/9/1986; non si conosce l'oggetto della pratica;

- DIA del 2023 per modifica a una bucatina del prospetto ovest: non ci sono elementi utili (non è certificata la regolarità edilizia dell'immobile, e non ci sono disegni);

- titolo di provenienza del 2016 (all. 3): nell'atto di compravendita a favore degli esecutati è dichiarato "che la edificazione dei cespiti in oggetto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967; che, per la loro ristrutturazione, è stata rilasciata dal Comune di Uscio, in data 25 giugno 1980, concessione edilizia n. 36.";

- atto di permuta del 2013 (all. 4) è dichiarato che "le unità immobiliari foglio 12 particella 435 subalterni 3 e 5, ed il fabbricato di cui le stesse fanno parte, sono stati edificati in virtù di licenza edilizia n. 3/1966, cui ha fatto seguito la concessione edilizia n. 36 rilasciata dal Comune di Uscio in data 25 giugno 1980, per varianti interne in corso d'opera".

CONCLUSIONI. Se la planimetria riferita alla pratica del 1980 fosse quella di progetto, ci sarebbe corrispondenza fra la planimetria della pratica del 1980, l'accatastamento del 1986 e lo stato attuale di luoghi, perciò l'appartamento sarebbe regolare sotto il profilo edilizio e catastale; è ragionevole supporre che la planimetria sia quella di progetto, perché la data della planimetria catastale è successiva, tuttavia la documentazione disponibile non è esaustiva, perciò il futuro acquirente potrebbe trovarsi in difficoltà a

certificare la regolarità edilizia dell'immobile, per esempio in caso di vendita; inoltre, a livello teorico, nel caso remoto in cui venisse reperita ulteriore documentazione, potrebbe rendersi necessaria la regolarizzazione di eventuali difformità, perciò si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% sul valore dell'immobile.

AGIBILITA'. Non è disponibile il provvedimento di abitabilità del fabbricato. L'onere per l'eventuale acquisizione dell'agibilità si intende ricompreso nella detrazione per il profilo edilizio.

APE. L'Attestato di Prestazione Energetica n. 0720243279 valido fino al 7/3/2034 (ALL. n. 12) è stato redatto dall'arch. V. Lelli, e colloca la prestazione energetica globale in classe G.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti (DI-CO), o di rispondenza, previste dal D.M. 37/2008; poiché, con riferimento al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", si presume che almeno l'impianto elettrico sia stato rifatto, e quindi non siano necessarie modifiche onerose, si opera una detrazione forfettaria di € 500,00 per l'acquisizione di tutte le certificazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I proprietari non sono costituiti in condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita in data 16/10/2023 e il certificato ipotecario in data 23/10/2023, nei termini previsto dall'art. 567 C.P.C.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 C.P.C., non risultano altri creditori iscritti oltre al procedente, né sequestranti, e non sono stati trascritti pignoramenti successivi a quello trascritto in data 17/10/2023, che ha originato la presente procedura (visura ALL. 2).

TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'atto di provenienza a rogito Notaio Elpidio Valentino del 08/07/2016, rep. 62130, trascritto in Genova il 13/07/2016 con R.P.n. 14838 è allegato al n. 3.

CONFINI

Il locale confina a nord con l'intercapedine contro terra, a est con l'unità immobiliare distinta dal subalterno catastale n. 6, a sud con i muri perimetrali su distacco condominiale dalla via Vittorio Veneto, a ovest con il civ. 107 di via Vittorio Veneto.

Per la zona segnata in planimetria come "ingresso comune" si rimanda a quanto esposto al paragrafo "Dati catastali".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	46,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA. Nella superficie netta indicata non è inclusa la parte del ripostiglio rialzata di m 1,20, in quanto non calpestabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale subalterno 5 è stato costituito in data 19/9/1986 per frazionamento del subalterno 2.

In data 7/6/2007 il numero identificativo della particella catastale è stato modificato d'ufficio per "allineamento delle mappe": la particella 558 è stata soppressa e ha assunto l'attuale numero 435 (i numeri subalterni sono rimasti invariati).

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	435	5		C6			58 mq	339,78 €	T	

Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. I dati catastali acquisiti dalla sottoscritta in data 14/11/2023 corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento; l'immobile risulta intestato agli esecutati.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale, acquisita dalla sottoscritta in data 19/12/2023, è stata presentata in data 12/04/2016; la rappresentazione del vano principale, corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in data 20/12/2023; il ripostiglio allo stato attuale ha quota di calpestio circa 24 cm più alta del locale principale per una profondità di circa 1,58 m, mentre la fascia più a nord, profonda circa 50 cm, è sopraelevata di 1,20 m rispetto al pavimento e non è calpestabile.

NOTA 1. Nella planimetria il box adiacente è segnato con il subalterno 4 anziché 6.

NOTA 2. Entrambe le unità immobiliari al piano terreno sono censite presso il catasto con il civ. 111, che è il numero civico della porta fra le due serrande; l'accesso tramite il civ. 111 è necessario per entrambi i posti auto in quanto le serrande sono a manovra manuale (vds. documentazione fotografica) azionabile solo dall'interno e non possono essere alzate dall'esterno. L'area interna antistante detta porta è segnata nella planimetria come "ingresso comune", ma non esiste un subalterno autonomo, intestato ai proprietari dei due box (l'elenco delle unità immobiliari della particella 435, incluso nell'all. 9, comprende solo due appartamenti e due box).

Il disimpegno comune non è compreso nel subalterno 5, oggetto della presente stima, in quanto nella planimetria non è rappresentato, e nell'atto di provenienza non è fatto riferimento a servitù passive; il fatto che si possa accedere ad entrambi i box solo tramite la porta civ. 111, e che entrambi siano registrati su questo indirizzo, unitamente al fatto che nella planimetria catastale la zona del disimpegno sia segnata come "ingresso comune", fa supporre che si tratti di una registrazione imprecisa presso il catasto. In ogni modo, attenendosi ai documenti il disimpegno non può essere compreso nella vendita.

La formazione di un subalterno correttamente intestato a entrambi i proprietari dei posti auto (bene comune senza rendita), dovrebbe essere fatta in accordo con il proprietario del locale adiacente. Il costo è stimato in € 500,00.

La visura, la planimetria attuale, le planimetrie antecedenti e l'estratto di mappa catastale, nonché l'elenco delle unità immobiliari comprese nel fabbricato sono allegate con il n. 9.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. I prospetti est e ovest presentano differenze cromatiche, presumibilmente derivanti dall'esposizione e dalle temperature interne, e lasciano individuare alcuni interventi di manutenzione che non sono stati ben rifiniti o non hanno retto nel tempo (finestra primo piano prospetto ovest) e ci sono tracce di colature da tutti i davanzali; per il ripristino non sembrano necessarie riprese di intonaco, sarebbe sufficiente una coloritura completa.

Il prospetto sud è in buono stato nelle parti rivestite in pietra, e nella parte in alto rivestita in legno; su questa facciata le coloriture sembrano rifatte in tempi più recenti.

Per quanto riguarda il tetto, l'ardesia del manto di copertura presenta esfoliazioni, ma non ci sono elementi rotti o fuori posto; dalla via Vittorio Veneto si vede che mancano alcuni coppi di bordo.

BOX. Il locale si presenta in discreto stato di conservazione; la tinteggiatura delle pareti è recente, il pavimento è usurato ma è compatibile con la destinazione d'uso.

La documentazione fotografica, acquisita nel sopralluogo del 20/12/2023 è allegata con il n. 10.

PARTI COMUNI

Nel titolo di provenienza (allegato n. 3) non è fatta menzione di aree condominiali, tuttavia nell'atto antecedente (atto di permuta del 17/12/2013 a rogito Notaio Cinzia Brunelli in Forlì, rep. 30323/9607, allegato con il n. 4) è scritto alla pagina n. 3 che i beni oggetto della compravendita sono "confinanti tra loro e nel loro complesso con parti comuni, particella 435 sub 4, particella 435 sub 6, salvo altri".

Sempre alla pagina 3 è scritto che i beni sono venduti "con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, fra le quali trovasi l'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato,..."

Verificato che nella planimetria catastale del box subalterno n. 5, l'area antistante è indicata come "distacco", allo stesso modo dell'intercapedine lato monte, e che nella mappa catastale la parte antistante entrambi i box è "graffata" all'edificio, si ritiene corretto interpretare che l'area antistante l'edificio sia comune alle unità comprese nel fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITÙ'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame del titolo di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, l'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'area che nella planimetria catastale è indicata come "ingresso comune" si rimanda al paragrafo "Dati catastali": se fosse ricompresa nel subalterno 6 ci sarebbe una servitù di passo a favore del subalterno 5.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. L'immobile è stato costruito verso la fine degli anni '60 con struttura in cemento armato. La copertura ha una geometria a falde, con manto in ardesia; il prospetto sud presenta parti rivestite in pietra e altre, in alto, in legno; le altre facciate sono intonacate e tinteggiate.

BOX. Il divisorio che separa dal subalterno 6 è una paretina leggera alta circa 2,44 m, in compensato, con montanti di legno; tutte le pareti sono rivestite con perlinato in legno fino a circa m 2,50 (a tutta altezza nel ripostiglio). Il locale è parzialmente soppalcato (16 mq circa) a metà altezza; il tavolato appoggia su travetti trasversali sorretti da travi che sembrano avere adeguati sostegni solo sul lato ovest. Non c'è scala fissa per l'accesso al soppalco.

All'interno del locale un pilastro libero riduce la flessibilità di utilizzo.

Il box ha pavimento in battuto di cemento, il ripostiglio in piastrelle di klinker.

IMPIANTI. L'impianto elettrico è in parte nuovo, in canalina esterna. Per l'acquisizione della certificazione si stima un onere di 300,00 €.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 11.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta locato, si considera perciò libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2010 al 17/12/2013	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	24/02/2010	214	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	18/03/2010	8964	6090		
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/12/2013 al 08/07/2016	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CINZIA BRUNELLI (FORLI')	17/12/2013	30323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI GENOVA	19/12/2013	33871	25962		
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO E. VALENTINO (ALASSIO)	08/07/2016	62130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI GENOVA	13/07/2016	20874	14838		
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il titolo di provenienza (atto 08/07/2016 a rogito Notaio Valentino) è allegato con il n. 3; l'atto di permuta (atto 17/12/2013 a rogito Notaio Brunelli) è allegato con il n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 13/07/2016
Reg. gen. 20875 - Reg. part. 3435
Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: NOTAIO ELPIDIO VALENTINO in Alassio
Data: 08/07/2016
N° repertorio: 62131
N° raccolta: 38709

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 17/10/2023
Reg. gen. 34720 - Reg. part. 27532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato notarile del 18/10/2023 depositato dalla parte procedente e corrispondono alle risultanze delle visure effettuate dalla sottoscritta presso il servizio Pubblicità Immobiliare di Genova aggiornate alla data del 10/01/2024 (ALL. 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso il Comune di Uscio risulta che in data 17/3/1966 sia stato presentato da **** Omissis **** (che figurano fra i precedenti proprietari) un progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione nella particella 435 del foglio 12 (particella dei beni pignorati), con parere della Commissione edilizia del 30/4/1966 e rilascio di provvedimento autorizzativo n. 3 del 10/9/1966. La pratica però non è disponibile, perciò non è possibile confermare la rispondenza di quanto edificato al progetto approvato.

La sottoscritta aveva presentato richiesta di accesso agli atti in data 14/11/2023, e, a seguito di contatti telefonici, comunicato in data 21/12/2023 i numeri di pratica presenti negli atti di compravendita; ha sollecitato una risposta in data 9/1 ed effettuato accesso presso il Comune in data 11/1, ma dalle ricerche effettuate dagli uffici, anche con la sottoscritta, nell'archivio sono stati reperiti solo i seguenti materiali, inviati dal Comune via PEC in data 11/1/2024 con la richiesta di ulteriori 60 giorni per approfondire le ricerche ricerche:

- pratica per la costruzione di edificio presentata il 17/3/1966 – disponibile solo frontespizio della cartellina con i dati già riportati nel primo paragrafo;

- concessione edilizia n. 36 del 25/06/80 presentata in data 2/6/80 prot. 2109 a nome di **** Omissis **** – disponibile solo elaborato grafico del primo piano;

-DIA prot. 6256 del 9/8/2023 per modifica di una bucatina sul prospetto ovest – disponibile modulo di richiesta, relazione asseverata e documentazione fotografica.

In data 11/3/2024 è stato comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Uscio che, nonostante le ricerche effettuate, anche presso i tecnici locali, la pratica del 1966 non era stata reperita e, qualora non venisse ritrovata, verrà effettuata segnalazione all'Autorità competente.

Dall'esame dei documenti inviati dal Comune, degli atti notarili e delle risultanze catastali si possono acquisire i seguenti elementi:

- frontespizio della cartellina della pratica del 1966: è stato presentato un progetto di costruzione dell'edificio, assentito con provvedimento n. 3/1966;

- planimetria del primo piano della pratica autorizzata con concessione edilizia n. 3 del 25/6/1980: non ci sono elementi utili;

- DIA del 2023 per modifica a una bucatina del prospetto ovest: non ci sono elementi utili;

- titolo di provenienza del 2016 (all. 3): nell'atto di compravendita a favore degli esecutati è dichiarato "che la edificazione dei cespiti in oggetto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967; che, per la loro ristrutturazione, è stata rilasciata dal Comune di Uscio, in data 25 giugno 1980, concessione edilizia n. 36.";

- atto di permuta del 2013 (all. 4) è dichiarato che "le unità immobiliari foglio 12 particella 435 subalterni 3 e 5, ed il fabbricato di cui le stesse fanno parte, sono stati edificati in virtù di licenza edilizia n. 3/1966, cui ha fatto seguito la concessione edilizia n. 36 rilasciata dal Comune di Uscio in data 25 giugno 1980, per varianti interne in corso d'opera".

- non risultano pratiche presentate per la costruzione del soppalco, che perciò si considera di natura abusiva.

CONCLUSIONI. Non è possibile certificare la rispondenza dell'immobile al progetto approvato, in quanto la documentazione disponibile è insufficiente, perciò il futuro acquirente potrebbe trovarsi in difficoltà a certificare la regolarità edilizia dell'immobile, necessario, per esempio, in caso di vendita; inoltre, a livello teorico, nel caso remoto in cui venisse reperita ulteriore documentazione, potrebbe rendersi necessaria la regolarizzazione di eventuali difformità, perciò si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% sul valore dell'immobile.

Si considera inoltre una detrazione di 800,00 € per la rimozione e lo smaltimento del soppalco in legno.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI. Non è disponibile la dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico prevista dal D.M. 37/2008; con riferimento al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", si opera una detrazione forfettaria di € 300,00 per l'acquisizione della certificazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I proprietari non sono costituiti in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1

L'unità immobiliare si trova al primo piano senza ascensore di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio E' composta da tre camere, soggiorno, ampia cucina abitabile, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano affacciato a sud; all'appartamento è annesso un locale sottotetto al rustico, di superficie circa 64 mq. La superficie netta è di circa 91 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 127. CONTESTO E ACCESSIBILITA'. Uscio si trova a 360 m di altitudine, a circa dieci km dal centro di Recco, cui è collegata dal servizio di autobus extraurbani. Il centro di Uscio offre i principali generi commerciali e servizi (scuola secondaria di primo grado, banca, ufficio postale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 435, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 121.824,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (i dati ad oggi disponibili sono al 30/06/2023). Si sono rilevate otto compravendite di immobili residenziali in un intorno piuttosto ristretto del centro di Uscio, perciò omogeneo per caratteristiche di posizione. La perimetrazione è riportata nell'all. 9. Esclusa la compravendita del marzo 2020, che riporta solo la consistenza del posto auto, quattro immobili sono in categoria catastale A3 e tre in categoria A4.

Il valore medio unitario delle compravendite è di circa 700,00 €/mq, e rimane sostanzialmente invariato escludendo i valori massimo e minimo, mentre il valore unitario delle sole compravendite di immobili di categoria A3 (come quello in esame) è di circa 900,00.

Si osserva che i valori non sono distribuiti in modo omogeneo, ma sono divisibili in due gruppi: da 500,00 a 700,00 €/mq circa e da 1.000,00 a 1.100,00 €/mq circa. Considerato che oggi la maggior parte degli immobili in vendita è in fabbricati storici, con muri in pietra, di taglio medio piccolo, che sono offerti sul mercato a 600 /700,00 €/mq, mentre i fabbricati del dopoguerra o interamente ristrutturati sono in vendita a 1.100,00 €/mq e oltre, si interpretano di conseguenza i dati dell'Agenzia delle Entrate: il gruppo di valori più bassi è relativo a immobili storici, quelli più alti a immobili più recenti o ristrutturati.

PORTALE ASTE GIUDIZIARIE

Sulle piattaforme di vendite giudiziarie astegiudiziarie.it e astagiudiziaria.com non ci sono immobili a Uscio né sulla strada fino a Recco.

MERCATO IMMOBILIARE. Si sono individuati due immobili nelle immediate vicinanze di quello in esame:

- appartamento in via Vittorio Veneto (fabbricato di fronte, 30 m più su), terzo piano senza ascensore, sup. commerciale 123 mq, comprendente ampio ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, due balconi, vista spettacolare, luminoso, da risistemare (manca impianto di riscaldamento) in vendita a 85,000,00 €, equivalenti a 691,00 €/mq;

- appartamento in via Vittorio Veneto 66 (fabbricato di fronte), primo piano senza ascensore, sup. commerciale 95 mq, comprendente ampio soggiorno, 4 camere, cucina e bagno, vista verso monte sulla strada e sull'immobile in esame, in vendita a 60.000,00€,equivalente a 631,00 €/mq.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. Considerate le analisi di mercato sopra esposte, che evidenziano nel libero mercato un valore unitario medio di circa 720,00 €/mq per gli immobili di classe A3 compravenduti fra il 2019 e il 2023, e un valore medio unitario di € 893,00 /mq per immobili di categoria A3, considerato l'andamento del mercato immobiliare che registra un calo del 35% dei valori OMI nella zona dal 2016, e un calo del 41% dei prezzi medi di vendita a Uscio registrato dal 2016 ad oggi sul sito immobiliare.it, si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 960,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1	126,90 mq	960,00 €/mq	€ 121.824,00	100,00%	€ 121.824,00
				Valore di stima:	€ 121.824,00

Valore di stima: € 121.824,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Certificazioni impianti	500,00	€
Rischio per insufficienza della documentazione comprovante la regolarità edilizia e assenza agibilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 103.050,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio. La superficie netta è di circa 41 mq con altezza di circa 5 m, oltre a un vano ripostiglio con superficie calpestabile di circa 9,70 e altezza circa 2,08 m. La lunghezza di circa 10 m può consentire il ricovero di due veicoli, il secondo con possibilità di uscita subordinata al primo. La paratia di separazione con il posto auto adiacente è a metà altezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 435, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 33.000,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (i dati ad oggi disponibili sono al 30/06/2023). Si sono rilevate cinque compravendite di posti auto (categoria C6) in un intorno piuttosto ristretto del centro di Uscio, perciò omogeneo per caratteristiche di posizione. La perimetrazione è riportata nell'all. 11.

Il valore medio unitario delle compravendite è di circa 840,00 €/mq, che scende a 816,00 €/mq escludendo i valori massimo e minimo.

PORTALE ASTE GIUDIZIARIE

Sulle piattaforme di vendite giudiziarie astegiudiziarie.it e astagiudiziaria.com non ci sono immobili a Uscio né sulla strada fino a Recco.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. Considerate le analisi di mercato sopra esposte, che evidenziano nel libero mercato un valore unitario medio di circa 840,00 €/mq per i parcheggi compravenduti fra il 2019 e il 2023, considerato che l'immobile in esame ha una superficie decisamente superiore a quelle usuali (circa il triplo), che tuttavia può consentire solo il ricovero di due auto, una che impedisce l'uscita dell'altra, si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo di 600,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Parcheggio Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T	55,00 mq	600,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00
				Valore di stima:	€ 33.000,00

Valore di stima: € 33.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Rischio per insufficienza della documentazione comprovante la regolarità edilizia	10,00	%
Acquisizione della certificazione dell'impianto elettrico	300,00	€
Registrazione catastale della parte di accesso comune ai proprietari dei due posti auto	250,00	€
Rimozione del soppalco di natura abusiva	800,00	€

Valore finale di stima: € 26.700,00

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

Bogliasco, li 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Titolo di provenienza 2016
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di permuta 2013
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura +planimetria catastale + estratto mappa+visura529
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica appartamento
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo appartamento e soffitta +tabella superfici e esposizioni vani
- ✓ N° 8 Altri allegati - Valori di riferimento per la stima
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura +planimetria catastale+ estratto di mappa
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetrie catastali box ANTECEDENTI

- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione fotografica box
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE appartamento

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1

L'unità immobiliare si trova al primo piano senza ascensore di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio. E' composta da tre camere, soggiorno, ampia cucina abitabile, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano affacciato a sud; all'appartamento è annesso un locale sottotetto al rustico, di superficie circa 64 mq. La superficie netta è di circa 91 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 127. CONTESTO E ACCESSIBILITA'. Uscio si trova a 360 m di altitudine, a circa dieci km dal centro di Recco, cui è collegata dal servizio di autobus extraurbani. Il centro di Uscio offre i principali generi commerciali e servizi (scuola secondaria di primo grado, banca, ufficio postale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 435, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 103.050,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio. La superficie netta è di circa 41 mq con altezza di circa 5 m, oltre a un vano ripostiglio con superficie calpestabile di circa 9,70 e altezza circa 2,08 m. La lunghezza di circa 10 m può consentire il ricovero di due veicoli, il secondo con possibilità di uscita subordinata al primo. La paratia di separazione con il posto auto adiacente è a metà altezza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 435, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 26.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 421/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.050,40

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 113, piano 1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 126,90 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 435, Sub. 3, Categoria A3
Stato conservativo:	FABBRICATO. I prospetti est e ovest presentano differenze cromatiche, presumibilmente derivanti dall'esposizione e dalle temperature interne, e lasciano individuare alcuni interventi di manutenzione che non sono stati ben rifiniti o non hanno retto nel tempo (finestra primo piano prospetto ovest) e ci sono tracce di colature da tutti i davanzali; per il ripristino non sembrano necessarie riprese di intonaco, sarebbe sufficiente una coloritura completa. Il prospetto sud è in buono stato nelle parti rivestite in pietra, e nella parte in alto rivestita in legno; su questa facciata le coloriture sembrano rifatte in tempi più recenti, ma, per lo meno al primo piano, gli intonaci sul lato est del terrazzo e il piede della facciata in corrispondenza della cucina sono deteriorati. Gli intradossi dei balconi presentano sfogliature diffuse sia al primo che secondo piano. Per quanto riguarda il tetto, l'ardesia del manto di copertura presenta esfoliazioni, ma non ci sono elementi rotti o fuori posto; dalla via Vittorio Veneto si vede che mancano alcuni coppi di bordo. Il vano scala necessita di tinteggiatura, e di ripristini al secondo piano e al piano sottotetto (battiscopa, spalline delle porte). APPARTAMENTO. L'appartamento ha finiture (porte, piastrelle, sanitari) risalenti all'epoca della costruzione, ma integri. Presenta consistenti tracce di infiltrazione sul soffitto del bagno, che si estendono anche alla camera adiacente; non è stato possibile capire se il problema fosse risolto. In diversi punti (cucina, ripostiglio, parete ovest del vano a sud ovest) la pellicola superficiale di rasatura e coloritura sta sfogliando. Mancano i coprifilo della porta del bagno, e sono state asportate la maggioranza delle placche a copertura dei cassette elettrici. SOFFITTA. il locale è al rustico: non ci sono massetto di pavimentazione e pavimento; pareti e intradosso del tetto non sono intonacati. La documentazione fotografica, acquisita nel sopralluogo del 20/12/2023, e del 11/01/2024 è allegata con il n. 6.
Descrizione:	L'unità immobiliare si trova al primo piano senza ascensore di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio E' composta da tre camere, soggiorno, ampia cucina abitabile, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano affacciato a sud; all'appartamento è annesso un locale sottotetto al rustico, di superficie circa 64 mq. La superficie netta è di circa 91 mq, e la superficie lorda commerciale di mq 127. CONTESTO E ACCESSIBILITA'. Uscio si trova a 360 m di altitudine, a circa dieci km dal centro di Recco, cui è collegata dal servizio di autobus extraurbani. Il centro di Uscio offre i principali generi commerciali e servizi (scuola secondaria di primo grado, banca, ufficio postale).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.700,00

Bene N° 2 - Parcheggio	
Ubicazione:	Uscio (GE) - VIA VITTORIO VENETO 111, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Superficie 55,00 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 435, Sub. 5, Categoria C6
Stato conservativo:	FABBRICATO. I prospetti est e ovest presentano differenze cromatiche, presumibilmente derivanti dall'esposizione e dalle temperature interne, e lasciano individuare alcuni interventi di manutenzione che non sono stati ben rifiniti o non hanno retto nel tempo (finestra primo piano prospetto ovest) e ci sono tracce di colature da tutti i davanzali; per il ripristino non sembrano necessarie riprese di intonaco, sarebbe sufficiente una coloritura completa. Il prospetto sud è in buono stato nelle parti rivestite in pietra, e nella parte in alto rivestita in legno; su questa facciata le coloriture sembrano rifatte in tempi più recenti. Per quanto riguarda il tetto, l'ardesia del manto di copertura presenta esfoliazioni, ma non ci sono elementi rotti o fuori posto; dalla via Vittorio Veneto si vede che mancano alcuni coppi di bordo. BOX. Il locale si presenta in discreto stato di conservazione; la tinteggiatura delle pareti è recente, il pavimento è usurato ma è compatibile con la destinazione d'uso. La documentazione fotografica, acquisita nel sopralluogo del 20/12/2023 è allegata con il n. 10.

Descrizione:

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un fabbricato degli anni '60 nel centro di Uscio. La superficie netta è di circa 41 mq con altezza di circa 5 m, oltre a un vano ripostiglio con superficie calpestabile di circa 9,70 e altezza circa 2,08 m. La lunghezza di circa 10 m può consentire il ricovero di due veicoli, il secondo con possibilità di uscita subordinata al primo. La paratia di separazione con il posto auto adiacente è a metà altezza.

Vendita soggetta a IVA:
Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

NO
SI