
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	14

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1.....	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	30

INCARICO

In data 31/03/2025, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2025 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 Crai, edificio 12, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai, edificio 41, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI, EDIFICIO 12, PIANO T - 1

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è il fabbricato segnato in toponomastica con il civico 12 di via Crai, che si sviluppa sui due piani fuori terra. Il piano terreno è composto da soggiorno, cucina, vano scala, sottoscala, disimpegno, bagno, terrazzo, ripostiglio sul terrazzo e cortile. Il piano primo è composto da due camere e disimpegno caposcala. L'immobile ha una superficie convenzionale di 101,86 metri quadrati (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo ed allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).

In data 30/06/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura (allegato 02_verbale di accesso). Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_ Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica) e dimensionale con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo).

_Caratteristiche della zona

Uscio è un comune della città metropolitana di Genova, situato nell'immediato entroterra del levante ligure. Il territorio geografico del comune è situato nella valle del torrente Recco, ad est di Genova, ed è composto da diversi nuclei sparsi lungo la strada provinciale 333 che dalla costa (Recco) s'inerpica verso il colle Caprile (470 m) dove è possibile, valicando il crinale, discendere verso l'abitato di Gattorna e quindi nella val Fontanabuona. Il centro abitato è situato sul versante di mezzacosta esposto a sud.

Il territorio comunale comprende le frazioni di Calcinara e Terrile per un totale di 9,63 kmq.; confina a nord con i comuni di Neirone, a sud con Avegno, ad ovest con Lumarzo e Sori e ad est con Tribogna.

L'economia è basata sull'attività agricola, e sul turismo che fino al 2020 era favorito dalla presenza del centro salute e benessere Colonia Arnaldi da oltre cent'anni. Uscio è famosa in Italia e all'estero per la produzione e fabbricazione di orologi da torre e da campanile che risale al XVIII secolo.

Via Crai è un percorso interpodereale parallelo alla strada provinciale, via Colle Caprile, situata ad ovest rispetto al centro urbano di Uscio, distante circa 700 metri della frazione Calcinara; il centro di Uscio dove sono insediati vari servizi pubblici e commerciali dista circa due chilometri dall'immobile oggetto di perizia. Da via Crai si snoda il tracciato in salita, una rampa gradonata mista che conduce al cortile su cui affaccia il complesso costituito dalle varie unità immobiliari, un tempo fabbricati rurali trasformati (ante 1967) in unità abitative.

Nella zona il parcheggio di autovetture, nonostante si tratta di ambito extraurbano, è problematico, per la dimensione di via Crai, che presenta pochi slarghi utilizzabili. La rampa gradonata costituisce strada di accesso agli immobili in caso di emergenza.

Collegamenti

- Strade: Il comune di Uscio è attraversato principalmente dalla strada provinciale 333 che consente il collegamento stradale con Recco, che dista undici chilometri a sud, e con Moconesi, a nord dove presso la frazione di Gattorna, s'innesta con la strada statale 225 della Val Fontanabuona. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 19 di Lumarzo;

- Trasporto pubblico locale: dal comune di Recco un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Uscio e per le altre località del territorio comunale con frequenza di circa sessanta minuti. A distanza di circa quattrocento metri, dall'immobile oggetto di perizia, è situata la fermata della linea 776 verso Recco, via Garaventa in frazione Calcinara;

- Ferrovia: la stazione di Recco a distanza di undici chilometri è la più vicina sulla linea Genova – Pisa - La Spezia;

- Autostrada: il casello autostradale di Recco dista circa undici chilometri;

- Aeroporto Cristoforo Colombo: dista circa quaranta chilometri.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è situato sul versante collinare esposto a sud, in direzione longitudinale lungo la linea di massima pendenza. Si accede da via Crai mediante una ripida rampa gradonata.

E' una porzione di un complesso edilizio, originariamente rurale, che in epoca ante 1967 era stato trasformato e frazionato in unità abitative. La porzione confinante a nord ovest, il civico 10, recentemente è stato ristrutturato mentre la porzione confinante a sud est è in forte stato di degrado. L'origine unitaria del complesso edilizio, ha generato una serie di servitù attive e passive tra gli immobili che ne fanno parte, per garantirne l'accessibilità.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (Bene 1) e da un piano semi-interrato, la cantina (Bene 2). L'accesso al cortile A pertinenziale del Bene1, avviene attraverso il cortile di proprietà del civ.10 (mappale 798, ex 271), a nord-ovest rispetto alla rampa. L'accesso al cortile B pertinenziale al Bene2 avviene anch'esso attraverso il cortile di proprietà del civ.10 (mappale 798, ex 271), e mediante una scala in pietra scende attraverso il mappale 912 (ex 488).

La tipologia edilizia è di casa in linea monofamiliare su due piani collegati da una scala ripida a rampa unica. Il retro del fabbricato presenta un terrazzo a copertura di una porzione dell'unità immobiliare sottostante adibita a cantina (Bene 2). Sul terrazzo è stato edificato un corpo aggiunto per la realizzazione del bagno

connesso all'appartamento tramite un disimpegno ed un ripostiglio di pertinenza all'immobile con accesso autonomo dal terrazzo. La struttura portante del fabbricato è in muratura in pietra e la copertura del corpo principale è a falde, mentre quella del corpo aggiunto è piana, e quella del ripostiglio è a falda unica inclinata. Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore rosa; i serramenti esterni al piano terreno sono inferiate e al piano superiore sono persiane in alluminio color verde. Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. (allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica - allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo - allegato 14_Bene2_planimetria restituzione grafica rilievo).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile adibito a cantina di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è segnato in toponomastica con il civico n.41 di via Craì, contraddistinto con il numero di interno 16 situato al piano seminterrato, sottostante al civico n.12 di via Craì. E' composto da tre locali e da un cortile antistante l'ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 76,62 metri quadrati (allegato 14_Bene2_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).

In data 30/06/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura (allegato 02_verbale di accesso). Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_ Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica) e dimensionale con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 14_Bene2_planimetria restituzione grafica rilievo).

_Caratteristiche della zona

(vedere Bene 1)

_Collegamenti

(vedere Bene 1)

_Descrizione del fabbricato

(vedere Bene 1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai Certificati Contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Uscio (Genova), ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Genova risulta che:

**** Omissis **** il 14/06/1997 e con atto del 28/03/2008 rep.126488 gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni
(allegato 05_documenti anagrafe)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

(vedere Bene 1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI', EDIFICIO 12, PIANO T - 1

L'appartamento confina:

- a nord ovest con il muro in comune con il civico 10 di via Crai';
- a nord est con i muri perimetrali e il terrazzo sul terreno mappale 277;
- a sud est con il muro in comune con l'unità collabente (rudere) mappale 912; il terrazzo con il cortile del Bene 2
- a sud ovest il cortile pertinenziale antistante l'immobile con il cortile del civico 10 di via Crai';
- sopra con la copertura;
- sotto parzialmente con la cantina (Bene 2) e con il terreno.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAI', EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

La cantina confina:

- a nord ovest con la porzione nord ovest del terreno sottostante il Bene 1;
- a nord est con terreno e il mappale 277;
- a sud est con il muro in comune con l'unità collabente (rudere) mappale 912; con il cortile con il mappale 489;
- a sud ovest con il terreno sottostante il cortile del Bene 1;
- sopra con il Bene 1 e il terreno;
- sotto con il terreno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI', EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,03 mq	50,25 mq	1	50,25 mq	2,25 m	terreno
Abitazione	27,11 mq	38,97 mq	1	38,97 mq	2,38 m	primo
Ripostiglio su terrazzo	3,97 mq	5,79 mq	0,30	1,74 mq	1,90 m	terreno
Terrazzo	17,70 mq	17,70 mq	0,25	4,42 mq	0,00 m	terreno
Cortile	36,00 mq	36,00 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	terreno

Totale superficie convenzionale:	101,86 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	101,86 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Uscio (Genova), facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 12 (dodici) di via Crai, disposto su due piani, è composto da nove locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- soggiorno: 15,58 mq.;
- cucina: 11,65 mq.;
- vano scala: 2,62 mq.
- sottoscala: 1,00 mq.
- disimpegno A: 1,35 mq.
- bagno: 3,85 mq.;
- camera A: 11,65 mq.;
- camera B: 14,18 mq.;
- disimpegno B: 1,26 mq.

- ripostiglio sul terrazzo: superficie netta 3,97 mq., superficie lorda 5,79 mq.;

La superficie calpestabile scoperta, composta da cortile e terrazzo:

- terrazzo: 36,00 mq.
- cortile: 17,70 mq.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 101,86 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 63,14 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, a quella del ripostiglio sul terrazzo al 30% a quella del terrazzo al 25% e a quella del cortile al 18%.

(allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAI, EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	51,22 mq	73,69 mq	0,20	14,74 mq	2,20 m	S1
Cortile	16,29 mq	16,29 mq	0,18	2,93 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	17,67 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina situata nel Comune di Uscio (Genova), segnata in toponomastica con il civico 41 (quarantuno) di via Crai interno 16, al piano seminterrato è composta da tre locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- locale A: 19,19 mq.;
- locale B: 20,03 mq.;
- locale C: 12,00 mq.;

La superficie calpestabile scoperta, composta dal cortile di accesso:

- cortile: 16,29 mq.

La cantina ha una superficie lorda di 73,69 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 51,22 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

La superficie convenzionale dell'immobile di 17,67 metri quadrati è stata ottenuta sommando la superficie lorda della cantina parametrata al 20% a quella del cortile parametrato al 18%.

(allegato 14_Bene 2_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_Bene1_Bene 2_individuazione e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI, EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1990 al 17/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano T - 1
Dal 17/01/2002 al 07/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 + 86 (aree scoperte) mq Rendita € 454,48 Piano T - 1
Dal 07/03/2012 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 + 86 (aree scoperte) mq Rendita € 454,48

		Piano T - 1
Dal 06/03/2020 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 + 86 (aree scoperte) mq Rendita € 454,48 Piano T - 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali
(08_Bene1_visura storico catastale)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1990 al 17/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 mq. Rendita € 85,99 Piano S1
Dal 17/01/2002 al 07/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 mq. Rendita € 85,99 Piano S1
Dal 07/03/2012 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 mq. Superficie catastale 66 mq Rendita € 85,99 Piano S1
Dal 06/03/2020 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 45 mq. Superficie catastale 66 mq Rendita € 85,99 Piano S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali
(15_Bene2_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	556	2 - 3		A3	1	5,5 vani	91 + 86 (aree scoperte) mq	454,48 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 30/06/2025 (allegato 02_verbale di accesso), è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (allegato 09_Bene1_planimetria catastale)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	556	1 - 4		C2	1	45 mq.	66 mq	85,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 30/06/2025 (allegato 02_verbale di accesso), è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

E' stata rilevata un'incoerenza relativa al numero civico dell'immobile, scaturita probabilmente dall'errata trascrizione dei dati dell'atto di accatastamento dell'immobile. Infatti nel frontespizio della planimetria catastale è riportato l'indirizzo del dichiarante, il signor **** Omissis **** "residente a Chiavari in via Corsi 41/16"

(allegato 16_Bene2_planimetria catastale)

La regolarizzazione dell'errore potrà essere effettuata presentando una domanda di correzione all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate da un professionista.

Il costo della correzione potrà essere, comprensivi i costi fissi per tributi catastali ed imposta di bollo, di circa 500 euro

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

La cantina risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. E' stata rilevata la difficoltà di accesso attraverso la vegetazione incolta (rovi e ortiche) attraverso il mappale 912.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Servitù attiva:

- diritto di passaggio attraverso il cortile di proprietà del civ.10 (mappale 798 ex 271) per accedere al cortile di pertinenza antistante l'abitazione.

Servitù passiva:

- diritto ai proprietari del civico 10 (mappale 273) di accedere alla parte esistente del locale cantina - ripostiglio situato nel cortile pertinenziale antistante l'accesso all'abitazione.

(allegato 06_atto di provenienza e allegato 07_ispezione ipotecaria)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAI , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Servitù attive:

- diritto di passaggio attraverso il cortile di proprietà del civ.10 (mappale 798 ex 271) per accedere al cortile di pertinenza antistante l'abitazione.

- diritto di passaggio attraverso il mappale 912 (ex 488) per accedere al cortile di pertinenza antistante l'immobile.

(allegato 06_atto di provenienza e allegato 07_ispezione ipotecaria)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Appartamento in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a sud ovest, sud-est e nord est;
- Altezza interna utile: al piano terreno 2,25 metri; al primo piano 2,38 metri;
- Strutture verticali: struttura in muratura portante in pietra e mattoni;
- Solai: legno;
- Copertura: corpo principale tetto a falde con coppi in calcestruzzo; sottotetto accessibile da botola nel vano scala. Corpo aggiunto copertura piana in soletta.
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate; le pareti della cucina e del bagno rifinite con piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interna: al piano terreno in tutti i locali piastrelle in gres color beige, compresi bagno e cucina; al piano superiore il disimpegno caposcala è in piastrelle cementine disposte a scacchiera beige e nero. Le due camere hanno pavimento in laminato tipo legno, color rovere.
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco, con presenza di infiltrazioni di umidità al piano superiore e nel bagno;
- Infissi esterni: porta di accesso in legno tamburato; al piano terreno finestre con telaio in pvc colore bianco con vetro doppio , non sono presenti persiane ma inferrate in ferro sulla facciata principale e nel bagno, porta metallica di accesso al terrazzo; al primo piano finestre in legno dipinte color bianco con vetro singolo e persiane in alluminio colore verde;
- Infissi interni: porte interne in legno tamburato colore bianco in cucina, nel ripostiglio del sottoscala, antibagno e bagno, al primo piano di accesso alle due camere;
- Bagno: lavabo, vasca da bagno con doccia, w.c. e bidet;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale. Presenza di due serbatoi esterni posizionati sulla copertura del bagno.
- Impianto gas: metano;
- Impianto riscaldamento e Impianto acqua calda sanitaria: stufa a pellet presente nel soggiorno di cui non è stata prodotta dal proprietario la documentazione (nonostante numerose richieste). A seguito di verifica presso CAITEL è stata riscontrata l'assenza di registrazione e manutenzione di alcun impianto termico; tale mancanza può comportare una sanzione amministrativa che varia da 500 a 3.000 euro a carico del responsabile dell'impianto che in caso di controlli a campione venga riscontrata la mancanza del libretto d'impianto o del rapporto di controllo di efficienza energetica richiesti dalla normativa. Nel ripostiglio accessibile dal terrazzo è presente una caldaia a camera aperta di tipo B, Riello modello Family, non funzionante e disinstallata.
- Ripostiglio sul terrazzo: altezza media interna 1,90 metri; copertura a spioventi realizzata con tavelloni in laterizio coperta da un telo (probabili infiltrazioni). Porta di accesso in metallo.
- Terrazzo: pavimento in piastrelle in gres;
- Cortile antistante ingresso: pavimento in piastrelle in gres; parziale recinzione in ferro e non è presente il cancello.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Cantina in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture come specificato in dettaglio:

- Esposizione: seminterrato con accesso esposto a sud-est;
- Altezza interna utile: 2,20 metri;
- Strutture verticali: struttura in muratura portante in pietra e mattoni;
- Pareti interne: muratura portante intonacata e tinteggiata color bianco;

- Pavimentazione interna: in calcestruzzo.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: porta di accesso in alluminio;
- Infissi interni: piccola feritoia di aereazione con griglia metallica sulla parete del locale C, aperta sul pavimento del cortile Bene 1;
- Impianto elettrico: fuori traccia con prolunghe e cavi volanti;
- Cortile antistante l'ingresso: presenza di folta vegetazione incolta, sterpaglie, ortiche e rovi che rendono difficoltoso l'accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Uscio (Genova) è risultato che nell'immobile di via Craì 12 sono residenti:

- **** Omissis **** debitore
- **** Omissis **** coniuge non proprietario
- **** Omissis **** figlio

(Allegati 05_documenti anagrafe)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

(vedere Bene 1)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis	17/01/2002	97871	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/01/2002	2348	1773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2012 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Morello	07/03/2012	132443	27214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/03/2012	7798	6202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2020	**** Omissis ****	Rinuncia all'Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Novara	06/03/2020	98885	29952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/03/2020	9731	7141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di compravendita con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile da **** Omissis **** e le trascrizioni degli atti successivi di acquisizione degli immobili da parte della figlia **** Omissis **** sono inseriti come allegati alla presente perizia.

(Allegato 06_ispezione ipotecaria - Allegato 07_atto di provenienza)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis	17/01/2002	97871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/01/2002	2348	1773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2012 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Morello	07/03/2012	132443	27214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/03/2012	7798	6202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2020	**** Omissis ****	Rinunzia all'Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Novara	06/03/2020	98885	29952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/03/2020	9731	7141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(vedere Bene 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 27/02/2003

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 5270

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni: "I signori **** Omissis **** costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 Codice Civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, i beni indicati in atto la proprietà del bene descritto in atto al punto a) dell'art. 1, costituente il fondo patrimoniale e interamente del signor **** Omissis **** in forza di atto a mio rogito in data 17 gennaio 2002, numero 97.871 di repertorio, registrato a Genova il 28 gennaio 2002 al numero 179, ed ivi trascritto in data 23 gennaio 2002 al r.p.n. 2348/1773, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del codice civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. La proprietà del bene descritto in atto al punto b) dell'art. 1 costituente il fondo patrimoniale e interamente dei signori **** Omissis **** in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Gianluca Bozzo di Genova in data 8 giugno 1988, numero 9919 di repertorio, registrato a Genova il 27 giugno 1988 al numero 1751, ed ivi trascritto in data primo luglio 1988 al r.p.n. 12912, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del Codice Civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza la necessità di autorizzazione giudiziale anche nel caso di presenza di figli minori." Nella trascrizione relativa all'Atto di Compravendita con cessione della nuda proprietà a **** Omissis **** del 12/03/2012 nella sezione D - ulteriori informazioni è riportato: "Il venditore e la moglie **** Omissis ****, d'accordo tra di loro, svincolano l'immobile di cui trattasi dal fondo patrimoniale costituito con atto Rogito notaio Francesco Felis, di Genova, in data 24 febbraio 2003, trascritto a Genova in Data 27 febbraio 2003 al registro particolare 5270."

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/03/2025

Reg. gen. 8691 - Reg. part. 6923

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Nella Nota di Trascrizione Registro Generale n. 7798 Registro particolare n. 6202 Presentazione n. 122 del 12/03/2012 in cui **** Omissis **** vendeva la nuda proprietà dell'immobile a **** Omissis **** viene riportato che: "Il venditore e la moglie **** Omissis ****, d'accordo tra di loro, svincolano l'immobile di cui trattasi dal Fondo Patrimoniale costituito con Atto Rogito Notaio Francesco Felis, di Genova, in data 24 Febbraio 2003, trascritto A Genova In data 27 Febbraio 2003 al Registro Particolare 5270."

(allegato 06_ispezione ipotecaria+4note)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 27/02/2003

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 5270

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni: "I signori **** Omissis **** costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 Codice Civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, i beni indicati in atto la proprietà del bene descritto in atto al punto a) dell'art. 1, costituente il fondo patrimoniale e interamente del signor **** Omissis **** in forza di atto a mio rogito in data 17 gennaio 2002, numero 97.871 di repertorio, registrato a Genova il 28 gennaio 2002 al numero 179, ed ivi trascritto in data 23 gennaio 2002 al r.p.n. 2348/1773, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del codice civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. La proprietà del bene descritto in atto al punto b) dell'art. 1 costituente il fondo patrimoniale e interamente dei signori **** Omissis **** in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Gianluca Bozzo di Genova in data 8 giugno 1988, numero 9919 di repertorio, registrato a Genova il 27 giugno 1988 al numero 1751, ed ivi trascritto in data primo luglio 1988 al r.p.n. 12912, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del Codice Civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza la necessità di autorizzazione giudiziale anche nel caso di presenza di figli minori." Nella trascrizione relativa all'Atto di Compravendita con cessione della nuda proprietà a **** Omissis **** del 12/03/2012 nella sezione D - ulteriori informazioni è riportato: "Il venditore e la moglie **** Omissis ****, d'accordo tra di loro, svincolano l'immobile di cui trattasi dal fondo patrimoniale costituito con atto Rogito notaio Francesco Felis, di Genova, in data 24 febbraio 2003, trascritto a Genova in Data 27 febbraio 2003 al registro particolare 5270."

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/03/2025

Reg. gen. 8691 - Reg. part. 6923

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Nella Nota di Trascrizione Registro Generale n. 7798 Registro particolare n. 6202 Presentazione n. 122 del 12/03/2012 in cui **** Omissis **** vendeva la nuda proprietà dell'immobile a **** Omissis **** viene riportato che: "Il venditore e la **** Omissis ****, d'accordo tra di loro, svincolano l'immobile di cui trattasi dal Fondo Patrimoniale costituito con Atto Rogito Notaio Francesco Felis, di Genova, in data 24 Febbraio 2003, trascritto A Genova In data 27 Febbraio 2003 al Registro Particolare 5270."

(allegato 06_ispezione ipotecaria+4note)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

- Il fabbricato di via Craì 12 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal giugno 2008 ed aggiornato nel febbraio 2012, nella zona AR-TR, ambito di riqualificazione degli impianti organizzati recenti Struttura del Piano, Suddivisione del Territorio in Ambiti settori e Distretti, Tav.1a STR., che corrispondono agli impianti lineari, organizzati in modo discontinuo, delle espansioni edilizie recenti anni 50-70 (art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Vincolo architettonico: il fabbricato di via Craì civ.12 non risulta tra i beni vincolati del d.lgs. n°42/2004 parte II;

Vincolo paesaggistico: il contesto dell'edificio non risulta tra i beni vincolati ai sensi del d.lgs. n°42/2004 parte III.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

(vedere Bene 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

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

- L'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Uscio (Genova) relativa alla ricerca di pratiche edilizie relative all'immobile situato in via Craì civ.12, non ha prodotto risultati. Dalla comunicazione ricevuta dal Responsabile del settore Arch. Francesca Scalabrini, che si allega, "l'immobile in precedenza era un fabbricato rurale. Lo stesso risulta legittimo in quanto realizzato sicuramente ante 1967 fuori dal centro abitato e facente parte di una schiera di immobili (dei quali esiste in archivio documentazione per successive pratiche) tutti risalenti prima dell'anno 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562 (allegato 12_APE 37804_2025_7562.pdf.p7m - allegato 13_ricevuta protocollo RL_APE_2025_37804).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202537804, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe C ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 81,63 kWh/mq anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di sostituzione dei serramenti del piano primo, può essere mantenuta la classe C con un EP_{gl,nren} di 77,51 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di 20 anni.

Gli impianti elettrico, idrico, gas e termico ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa

impianto elettrico: Dichiarazione di Conformità (DiCo) 200 euro

impianto gas: Dichiarazione di Conformità (DiCo) 200 euro

impianto idrico: Dichiarazione di Conformità (DiCo) + Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) 300 euro

impianto termico: Dichiarazione di Conformità (DiCo), registrazione a CAITEL e manutenzione caldaia a pellet: 500 euro

il costo totale delle dichiarazioni di conformità previsto è di circa 1.200 euro

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

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

(vedere Bene 1)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In ottemperanza alla Legge Regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili di categoria catastale C2, "magazzini e locali di deposito" (se solo deposito) non necessitano di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

L'impianto elettrico, non appare conforme alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, di cui si stima circa 700 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Craì , edificio 12, piano T - 1
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è il fabbricato segnato in toponomastica con il civico 12 di via Craì, che si sviluppa sui due piani fuori terra. Il piano terreno è composto da soggiorno, cucina, vano scala, sottoscala, disimpegno, bagno, terrazzo, ripostiglio sul terrazzo e cortile. Il piano primo è composto da due camere e disimpegno caposcala. L'immobile ha una superficie convenzionale di 101,86 metri quadrati (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo ed allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e

documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.301,12

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, a quella del ripostiglio sul terrazzo al 30% a quella del terrazzo al 25% e a quella del cortile al 18% cioè pari a 101,86 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2024.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo economico" Zona centrale / Fascia Centrale di Uscio con codice di zona B1, Microzona catastale n.1; Abitazioni di tipo economico: valori da un minimo di 660 €/mq. ad un massimo di 980 €/mq. (allegato 17_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, potrebbero risultare sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di borsini immobiliari nazionale, i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 18_tabelle stima).

I valori sono stati confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 800,00 euro.

Il valore ottenuto di 800,00 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 18_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,74.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per

il coefficiente di differenziazione

$$800,00 \text{ €/mq.} \times 0,74 = 592,00 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 101,87 metri quadrati risulta essere:

$$592,00 \text{ €/mq.} \times 101,86 \text{ mq.} = 60.301,12 \text{ €}$$

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1
L'immobile adibito a cantina di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è segnato in toponomastica con il civico n.41 di via Crai, contraddistinto con il numero di interno 16 situato al piano seminterrato, sottostante al civico n.12 di via Crai. E' composto da tre locali e da un cortile antistante l'ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 76,62 metri quadrati (allegato 14_Bene2_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.460,64
La valutazione dell'immobile è stata operata considerando che la cantina è legata all'immobile del Bene1, per la cui la stima si fa riferimento alla valutazione conseguita (vedere Bene1),

Il valore stabilito per il Bene 1 è 592,00 euro al metro quadrato.

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, risulta essere:

$$592,00 \text{ €/mq.} \times 17,67 \text{ mq.} = 10.460,64 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1	101,86 mq	592,00 €/mq	€ 60.301,12	100,00%	€ 60.301,12
Bene N° 2 - Cantina Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1	17,67 mq	592,00 €/mq	€ 10.460,64	100,00%	€ 10.460,64
Valore di stima:					€ 70.761,76

Valore di stima: € 70.761,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	1900,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 64.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$70761,76 \text{ €} \times 0,95 = 67.223,67 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idraulico, a gas e termico dei due immobili di 1.900,00 euro

$$67.223,67 \text{ €} - 1.900,00 \text{ €} = 65.323,67 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la correzione dei dati catastali dell'immobile Bene 2 di 500,00 euro

$$65.323,67 \text{ €} - 500,00 = 64.823,67 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a 64.000,00 €

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

Genova, li 31/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_EI_86_2025_Perizia_versione privacy

- ✓ Altri allegati - 02_verbale di accesso
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_Bene1_planimetria restituzione grafica del rilievo
- ✓ Altri allegati - 05_documenti anagrafe
- ✓ Altri allegati - 06_ispezione ipotecaria
- ✓ Atto di provenienza - 07_atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 08_Bene1_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 09_Bene1_planimetria catastale
- ✓ Estratti di mappa - 10_mappa catastale_foglio 4
- ✓ Concessione edilizia - 11_conformita` edilizia
- ✓ Altri allegati - 12_Bene1_APE_37804_2025_7562.pdf
- ✓ Altri allegati - 13_Bene1_ricevuta protocollo RL_2025_37804
- ✓ Altri allegati - 14_Bene2_planimetria restituzione grafica del rilievo
- ✓ Visure e schede catastali - 15_Bene2_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 16_Bene2_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 17_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 18_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 19_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - via Crai, edificio 12, piano T - 1
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è il fabbricato segnato in toponomastica con il civico 12 di via Crai, che si sviluppa sui due piani fuori terra. Il piano terreno è composto da soggiorno, cucina, vano scala, sottoscala, disimpegno, bagno, terrazzo, ripostiglio sul terrazzo e cortile. Il piano primo è composto da due camere e disimpegno caposcala. L'immobile ha una superficie convenzionale di 101,86 metri quadrati (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo ed allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di via Crai 12 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal giugno 2008 ed aggiornato nel febbraio 2012, nella zona AR-TR, ambito di riqualificazione degli impianti organizzati recenti Struttura del Piano, Suddivisione del Territorio in Ambiti settori e Distretti, Tav.1a STR., che corrispondono agli impianti lineari, organizzati in modo discontinuo, delle espansioni edilizie recenti anni 50-70 (art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione).
Vincolo architettonico: il fabbricato di via Crai civ.12 non risulta tra i beni vincolati del d.lgs. n°42/2004 parte II; Vincolo paesaggistico: il contesto dell'edificio non risulta tra i beni vincolati ai sensi del d.lgs. n°42/2004 parte III.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Uscio (GE) - via Crai, edificio 41, interno 16, piano S1
L'immobile adibito a cantina di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è segnato in toponomastica con il civico n.41 di via Crai, contraddistinto con il numero di interno 16 situato al piano seminterrato, sottostante al civico n.12 di via Crai. E' composto da tre locali e da un cortile antistante l'ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 76,62 metri quadrati (allegato 14_Bene2_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: (vedere Bene 1)

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Uscio (GE) - via Crai , edificio 12, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 556, Sub. 2 - 3, Categoria A3	Superficie	101,86 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è il fabbricato segnato in toponomastica con il civico 12 di via Crai, che si sviluppa sui due piani fuori terra. Il piano terreno è composto da soggiorno, cucina, vano scala, sottoscala, disimpegno, bagno, terrazzo, ripostiglio sul terrazzo e cortile. Il piano primo è composto da due camere e disimpegno caposcala. L'immobile ha una superficie convenzionale di 101,86 metri quadrati (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica rilievo ed allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Uscio (Genova) è risultato che nell'immobile di via Crai 12 sono residenti: - **** Omissis **** debitore - **** Omissis **** coniuge non proprietario - **** Omissis **** figlio (Allegati 05_documenti anagrafe)		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Uscio (GE) - via Crai , edificio 41, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 556, Sub. 1 - 4, Categoria C2	Superficie	17,67 mq
Stato conservativo:	La cantina risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. E' stata rilevata la difficoltà di accesso attraverso la vegetazione incolta (rovi e ortiche) attraverso il mappale 912.		
Descrizione:	L'immobile adibito a cantina di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Uscio (Genova), è segnato in toponomastica con il civico n.41 di via Crai, contraddistinto con il numero di interno 16 situato al piano seminterrato, sottostante al civico n.12 di via Crai. E' composto da tre locali e da un cortile antistante l'ingresso. L'immobile ha una superficie lorda di 76,62 metri quadrati (allegato 14_Bene2_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_Bene1_Bene2_individuazione e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	(vedere Bene 1)
------------------------------	-----------------

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 12, PIANO T - 1

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 27/02/2003

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 5270

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni: "I signori **** Omissis **** costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 Codice Civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, i beni indicati in atto la proprietà del bene descritto in atto al punto a) dell'art. 1, costituente il fondo patrimoniale e interamente del signor **** Omissis **** in forza di atto a mio rogito in data 17 gennaio 2002, numero 97.871 di repertorio, registrato a Genova il 28 gennaio 2002 al numero 179, ed ivi trascritto in data 23 gennaio 2002 al r.p.n. 2348/1773, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del codice civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. La proprietà del bene descritto in atto al punto b) dell'art. 1 costituente il fondo patrimoniale e interamente dei signori **** Omissis **** in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Gianluca Bozzo di Genova in data 8 giugno 1988, numero 9919 di repertorio, registrato a Genova il 27 giugno 1988 al numero 1751, ed ivi trascritto in data primo luglio 1988 al r.p.n. 12912, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del Codice Civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza la necessità di autorizzazione giudiziale anche nel caso di presenza di figli minori." Nella trascrizione relativa all'Atto di Compravendita con cessione della nuda proprietà a **** Omissis **** del 12/03/2012 nella sezione D - ulteriori informazioni è riportato: "Il venditore e la moglie **** Omissis ****, d'accordo tra di loro, svincolano l'immobile di cui trattasi dal fondo patrimoniale costituito con atto Rogito notaio Francesco Felis, di Genova, in data 24 febbraio 2003, trascritto a Genova in Data 27 febbraio 2003 al registro particolare 5270."

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/03/2025

Reg. gen. 8691 - Reg. part. 6923

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A USCIO (GE) - VIA CRAÌ , EDIFICIO 41, INTERNO 16, PIANO S1

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 27/02/2003

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 5270

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni: "I signori **** Omissis **** costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 Codice Civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, i beni indicati in atto la proprietà del bene descritto in atto al punto a) dell'art. 1, costituente il fondo patrimoniale e interamente del signor **** Omissis **** in forza di atto a mio rogito in data 17 gennaio 2002, numero 97.871 di repertorio, registrato a Genova il 28 gennaio 2002 al numero 179, ed ivi trascritto in data 23 gennaio 2002 al r.p.n. 2348/1773, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del codice civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. La proprietà del bene descritto in atto al punto b) dell'art. 1 costituente il fondo patrimoniale e interamente dei signori **** Omissis **** in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Gianluca Bozzo di Genova in data 8 giugno 1988, numero 9919 di repertorio, registrato a Genova il 27 giugno 1988 al numero 1751, ed ivi trascritto in data primo luglio 1988 al r.p.n. 12912, mentre l'amministrazione del bene stesso è regolata dalle norme dell'articolo 180 del Codice Civile, che disciplina l'amministrazione dei beni nella comunione legale. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza la necessità di autorizzazione giudiziale anche nel caso di presenza di figli minori." Nella trascrizione relativa all'Atto di Compravendita con cessione della nuda proprietà a **** Omissis **** del 12/03/2012 nella sezione D - ulteriori informazioni è riportato: "Il venditore e la moglie **** Omissis ****, d'accordo tra di loro, svincolano l'immobile di cui trattasi dal fondo patrimoniale costituito con atto Rogito notaio Francesco Felis, di Genova, in data 24 febbraio 2003, trascritto a Genova in Data 27 febbraio 2003 al registro particolare 5270."

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/03/2025

Reg. gen. 8691 - Reg. part. 6923

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura