TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari **R.E. 815/09**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE s.p.a.

Avvocato F. Grondona

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **dott. M. TUTTOBENE**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento posto al piano terreno, con annessi cantina e corte, distinto con il civ. 19 della frazione Fascia di Carlo nel Comune di Torriglia (GE)

GEOM. LUIGI LANERO - Via Magnaghi 2/7 sc. d. - GENOVA - tel. 010/585366

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Torriglia (GE), frazione Fascia di Carlo:

- appartamento distinto con il civico n. 19 (già civ. 8), posto al piano terreno, composto da: ingresso, cucina, due stanze, bagno, disimpegno, ripostiglio, cantina esterna, corte retrostante ad uso orto e piccola porzione di corte antistante l'ingresso .

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento (superficie lorda commerciale):	mq	71
Cantina:	mq	10
Corte antistante l'ingresso	mq	7
Corte retrostante	mq	48

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq (71 x 1,00 + 10 x 0,30 + 7 x 0,10 + 48 x 0,10) = mq 79,50 che si arrotonda a **mq 80,00** .

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torriglia, i[redacted], con i seguenti identificativi:

Foglio **103** - Mappali **400** e **665** (cantina) - Sub. **1** - **Frazione Fascia di Carlo n. 8** - Piano **T** - Categoria **A/4** - Classe **2** - Vani **5,5** - R.C. **€ 167,02** .

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, visibile dalla planimetria eseguita a seguito di rilievo effettuato dallo scrivente (v. Allegato **1**) e la planimetria catastale del fabbricato reperita dallo scrivente all'Agenzia del Territorio di Genova (v. Allegato **2**) presenta un'unica difformità costituita dall'indicazione della finestra nell'ingresso mai esistita .

Inoltre dall'esame dell'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Torriglia, unito alla presente quale Allegato **3**, si evince che non è stato rappresentato, mediante la creazione di un mappale, la porzione di corte annessa all'unità immobiliare; inoltre gli identificativi catastali dell'immobile, riportati sulla visura catastale, sono costituiti unicamente dal mappale 400 sub. 1 (appartamento) e dal mappale 665 (cantina), mentre dovrebbe essere indicato anche il predetto mappale del cortile e il confinante mappale 672, in quanto una porzione dell'unità immobiliare (servizio igienico e ripostiglio) è ubicata all'interno del sedime del predetto mappale .

Sarà onere e obbligo dell' aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, presentare nuova planimetria catastale e regolarizzare la situazione della mappa catastale, mediante presentazione di tipo mappale: i relativi oneri sono indicati al successivo paragrafo 4.3 .

1.5 - Confini

Sull'estratto di mappa del Foglio 103 del Catasto Terreni del Comune di Torriglia (v. Allegato **3**) e sul relativo ingrandimento a stralcio sono stati evidenziati con colore giallo i beni che costituiscono l'immobile oggetto di stima da cui sono stati tratti i seguenti confini .

L'appartamento, con annesso corte antistante l'ingresso, così confina:

- a nord: con mappale 750;
- ad est: con restante porzione di fabbricato distinta con il mappale 672;
- a sud: con mappale 400, passaggio di accesso alla corte retrostante verso il Rio Cugnolungo;
- ad ovest: con distacco verso la Strada Provinciale n. 226 Laccio-Montoggio .

La corte annessa, partendo da nord e proseguendo in senso orario, confina con: mappale 748, con il Rio Cugnolungo, con il mappale 750 (scalinata di

accesso) e restante porzione del mappale 750 .

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: l'edificio e il terreno sono ubicati in Località Fascia di Carlo, come visibile dalla corografia della zona unita alla presente quale Allegato **4**, ubicata a circa Km 9 dal centro del Comune di Torriglia . Si trovano sulla sponda del torrente Laccio in corrispondenza della Strada Provinciale n. 226, nel tratto compreso tra il Comune di Montoggio e la frazione Laccio del Comune di Torriglia .

Caratteristiche zone limitrofe: Il Comune di Torriglia è situato in zona collinare nell'alta Val Trebbia, a breve distanza dal Passo della Scoffera . Il territorio è ricco di boschi e pascoli e in estate è meta di vacanza di molte famiglie genovesi . Torriglia fa inoltre parte della Comunità Montana Alta Val Trebbia e del Parco Naturale Regionale dell'Antola .

Collegamenti pubblici: Il collegamento pubblico è assicurato da autobus di linea; ferrovia e autostrada a circa km 15 (Busalla) . Distanza da Genova circa km 36 .

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dall'esecutato .

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

1) iscrizione ipotecaria volontaria in data 27.5.2007, reg. part. n. 5651, a favore di B@NCA 24-7 s.p.a., [redacted].

4.2.2. Pignoramenti

1) trascrizione in data 5.11.2009, reg. part. n. 24120, di atto di pignoramento immobili redatto in data 29.10.2009 rep. n. 3406/2009, a favore di BANCA CARIGE s.p.a., [redacted].

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 800,00 per oneri professionista e circa € 250,00 per diritti comunali;

4.3.2. di conformità catastale: per variazione catastale ai fabbricati € 400,00 per oneri professionista e € 50,00 per oneri catastali oltre aggiornamento della mappa del catasto terreni per l'inserimento dei cortili oneri e spese professionista € 1.300,00 .

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 - Attuali proprietari

All'esecutato l'immobile oggetto di perizia pervenne per atto di

compravendita del 27.4.2007, trascritto a Genova in data 22.5.2007, reg. part. n. 11918, a rogito del notaio Catalano di Genova, per acquisto fattone dalla signora Maria Grazia Medica .

5.2 - Precedenti proprietari

Alla signora Medica l'immobile pervenne per denuncia di successione del 25.11.2003, trascritta a Genova in data 7.11.2005, reg. part. n. 38719, dalla madre signora Rita Cogorno .

Alla signora Cogorno l'immobile pervenne per atto di divisione del 18.2.1997, trascritto a Genova in data 27.2.1997, reg. part. n. 3521, a rogito del notaio Poli di Genova, dalle sorelle Amelia e Liliana Cogorno .

Alle sorelle Cogorno l'immobile pervenne per denuncia di successione, trascritta a Genova in data 9.3.1974, reg. part. n. 10497, dal padre signor Giuseppe Cogorno .

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato oggetto di stima, presso il Comune di Torriglia a seguito di istanza presentata dallo scrivente in data 9.6.2010, è stata rintracciata l'ultima pratica edilizia approvata, relativa a condono edilizio ai sensi della legge 47/85 prot. n. 3331/86, per cui è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 28.7.1997, i cui stralci si uniscono alla presente quale Allegato **5** .

Tale sanatoria ha riguardato la realizzazione di un volume addossato all'edificio principale (mappale 665) adibito a cantina (in effetti sulla domanda di condono è scritto garage ma non è utilizzabile in tal senso) e l'ampliamento della superficie abitabile mediante l'accorpamento di una porzione dell'adiacente fabbricato (mappale 672) .

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (v. Allegato **2**) e le planimetrie allegate alla pratica edilizia (v. Allegato **5**), si è riscontrata un'unica difformità costituita dalla mancata realizzazione del collegamento

	condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	muratura in pietra e mattoni - rivestimento: la porzione al piano terreno dell'edificio è sprovvista di intonaco - condizioni: scarse
Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in legno smaltato dotate di inferriate in ferro - condizioni: normali
Infissi interni:	porte interne: in legno smaltato - condizioni: normali
Cucina:	pavimento in marmette di graniglia e rivestimento delle pareti dell'angolo cottura in piastrelle di gres-ceramico da cm 20 x 20 - condizioni: discrete
Bagno:	pavimento e rivestimento in piastrelle di gres-ceramico – sanitari: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia - condizioni: discrete
Pavimenti:	in piastrelle rettangolari di cemento colorate da cm 25 x 25 - condizioni: discrete
Pareti e soffitti:	pareti e soffitti in tinta - condizioni: discrete
Cantina:	struttura in lamiera in condizioni scarse
Impianti:	
Gas:	bombole a gas metano
Elettrico:	sottotraccia non a norma e attualmente non funzionante
Fognatura:	fossa settica
Idrico:	sottotraccia e allacciato a rete privata
Telefonico:	no
Termico:	impianto di riscaldamento assente mentre risulta installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda

10) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione,

tra l'ingresso ed il locale condonato (cantina) . Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di pratica di sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/2008 .

Per il fabbricato in oggetto risulta stato rilasciato il certificato di abitabilità – agibilità n. 5555 del 3.10.1997 (v. Allegato 6) .

7) INDAGINE URBANISTICA

Lo scrivente, a seguito di istanza in data 6.11.2009 presso il Comune di Torriglia, ha reperito il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno e al fabbricato oggetto di stima; copia di detto certificato è unito alla presente quale Allegato 7 mentre l'originale è unito separatamente .

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G., il fabbricato oggetto di stima è ricompreso nella Zona BS (sature di impianto antico) .

8) VINCOLI

Il fabbricato e i terreni in oggetto non risultano vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato e i terreni in oggetto non risultano vincolati ai sensi della parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

Il fabbricato e i terreni in oggetto non ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico .

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	muratura in pietra e mattoni pieni - condizioni: mediocri
Solai:	tipologia: mista - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: struttura in legno con falde inclinate con manto di copertura in tegole alla marsigliese -

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

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

10.2 - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall' Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

10.3 - Stima del valore a base d'asta

Date le attuali condizioni dell'immobile che abbisogna di alcuni lavori di miglioria inerenti agli impianti, lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore di € 700,00 al metro quadro di superficie convenzionale.

mq 80 x €/mq 700,00 = € 56.000,00

Valore a base d'asta: € 56.000,00 (cinquantaseimila)

11) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

12) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Lo scrivente, nominato esperto nella presente procedura dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Mario TUTTOBENE, prestava giuramento all'udienza del 26.3.2010 durante la quale lo scrivente entrava in possesso dei documenti ipocatastali .

Lo scrivente accedeva presso l'Agenzia del Territorio per acquisire la planimetria catastale dell'appartamento e l'estratto di mappa del terreno .

Con lettera raccomandata del 2.4.2010 lo scrivente chiedeva all'esecutato di contattarlo per concordare il sopralluogo nell'immobile .

In data 9.6.2010 lo scrivente accedeva presso il Comune di Torriglia per acquisire i documenti necessari per l'espletamento del mandato ed effettuava un primo sopralluogo nell'immobile accertando che l'immobile sembrava disabitato .

Successivamente l'esecutato si metteva in contatto con lo scrivente organizzando il sopralluogo nell'immobile per il giorno 13.6.2010 .

Successivamente accedeva nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torriglia per acquisire le copie dei documenti richiesti .

Genova, 6 settembre 2010

L'Esperto

- - - - - 0 0 0 - - - - -

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Planimetria catastale appartamento;

ALL. 2 - Planimetria stato attuale appartamento;

ALL. 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni e ingrandimento;

ALL. 4 - Corografia;