

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 148/15

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

- Esecutata -

Giudice dell'Esecuzione: **dott.**

RELAZIONE DI STIMA

degli immobili siti nel Comune di Serra Riccò (GE.) in località Pedemonte, con accesso carrabile da Via A. Medicina e pedonale da Via Meirana (entrambi senza numero civico) costituiti da:

- *porzione di appartamento sito al piano primo,*
- *locale deposito sito al piano seminterrato,*
- *box sito al piano seminterrato.*

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



Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 9.6.2015, di effettuare la stima degli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Serra Riccò (GE,) in località Pedemonte, con accesso carrabile da Via A. Medicina e pedonale da Via Meirana (entrambi senza numero civico) costituiti da:

- porzione di appartamento sito al piano primo attualmente annessa all'attiguo int. 1
- locale deposito sito al piano seminterrato
- box sito al piano seminterrato .

Lo scrivente prestava giuramento innanzi all'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione in data 30.6.2015 con verbale di giuramento nel quale è riportato il quesito .

Dopo un tentativo di accesso predisponendo una raccomandata a.r. datata 24.7.2015, indirizzata al legale rappresentate della società (inoltrata anche come lettera semplice), che ritornava allo scrivente per compiuta giacenza in data 24.9.2015 .

In data 26.7.2015 l'avv. . legale . presentava ricorso per la conversione del pignoramento immobiliare che la S.V. ill.ma all'udienza del 6.11.2015 concedeva, invitando lo scrivente a depositare la nota del compenso che veniva liquidato in data 21.12.2015 .

A questo punto allo scrivente non venivano inviate altre comunicazioni e veniva per caso informato da un Collega C.T.U. (in una pratica collegata) che l'istanza di riconversione non era andata a buon fine e nell'udienza del 12.7.2016 era stato nuovamente incaricato di procedere alla stesura della relazione; lo scrivente, venuto a conoscenza di quanto sopra, si attivava contattando il Legale dell'esecutato per poter accedere nell'immobile



e pertanto in data 7 novembre 2016 riusciva ad accedervi (sopralluogo effettuato con un proprio collaboratore per la redazione del certificato energetico) accompagnato dal

Contestualmente, sentito preventivamente il _____ del Comune di Serra Riccò, presentava istanza di accesso agli atti (v. Allegato 1) ed in data 15.12.2016 accedeva agli uffici ed esaminava tutta la complessa pratica urbanistica; in data 29.12.2016 acquisiva copia di una parte dei documenti richiesti ed in data 12 gennaio 2017 acquisiva i documenti mancanti relativi alla richiesta di agibilità .

Ulteriore accesso (presso gli uffici Comunali) era necessario il giorno 17 gennaio 2017 per richiedere copia della Legge 10/91 (risparmio energetico) in quanto durante il sopralluogo il rappresentante della società esecutata affermava che l'unità immobiliare era dotata di certificazione energetica; purtroppo, nel prosieguo degli adempimenti, si riscontrava che l'unità non era dotata di tale certificazione .

Nella stessa giornata lo scrivente accedeva nuovamente nell'appartamento per redigere il "verbale di accesso del 7.11.2016" con la _____ occupante l'immobile con il marito, in quanto all'epoca non vi era stato il tempo necessario .

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, lo scrivente si è trovato nella necessità di presentare istanza di proroga di gg. 45 .

Inoltre con l'ausilio di un proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica n. 56534 del 20 dicembre 2016 che viene consegnato unitamente alla presente documentazione (v. Allegato 11) .

1) **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA**



VENDITA

Piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Serra Riccò (GE,) in località Pedemonte, con accesso carrabile da Via A. Medicina e pedonale da Via Meirana (entrambi senza numero civico) costituiti da:

- porzione di appartamento sito al piano primo composto da terrazzo di accesso (con una striscia posta sul fronte sud) dalla scala scoperta lato est, ampio locale di accesso (soggiorno con angolo cottura) in cui è ubicato il varco di collegamento con l'attiguo appartamento int. 1 ed una stanza; la porzione di immobile è attualmente collegata ed utilizzata dall'attiguo appartamento int. 1 .
- box sito al piano seminterrato con annessa piccola area di manovra prospiciente l'ingresso,
- locale deposito sito al piano seminterrato .

Il tutto è visibile dalle planimetrie dello stato attuale (v. Allegato 2) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

Si osserva che in origine la consistenza dei beni oggetto di pignoramento era così articolata:

- ✦ appartamento al piano primo con annesso magazzino collegato da scala interna posto al piano seminterrato identificato al Catasto con il sub. 4 e box identificato con il sub. 5 .

A seguito della pratica edilizia di sanatoria, l'appartamento al piano primo è stato frazionato e collegato all'attiguo int. 1 acquisendo l'identificativo catastale sub. 21 mentre il sottostante magazzino ha acquisito l'identificativo catastale sub. 20; la scala di collegamento è stata chiusa con una soletta al piano primo mentre la struttura è ancora visibile al piano terreno .

1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:




Appartamento: mq 66,00 con annesso terrazzo su due lati mq 44,00
 Magazzino: mq 75,00
 Box: mq 28,00 con area prospiciente mq 9,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento

$(mq\ 66 \times 1,00) + (mq\ 44 \times 0,15) = mq\ 72,60$ che si arrotonda a **mq 73,00**

Magazzino

mq 75,00

Box

$(mq\ 28,00 \times 1,00) + (mq\ 9,00 \times 0,10) = mq\ 28,90$ che si arrotonda a **mq 29,00**

1.3 - Identificativi catastali

La porzione di appartamento, il box ed il magazzino risultano attualmente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò (GE), intestati alla ' _____ con sede in _____

, con i seguenti identificativi:

Appartamento

Foglio **8** - Mappale **1764** - Sub. **21** - **Via Giuseppe Meirana** - Piano **T** -
 Categoria **A/2** - Classe **2** - Vani **3,5** - R.C. € **451,90**

Magazzino

Foglio **8** - Mappale **1764** - Sub. **20** - **Via Giuseppe Meirana** - Piano **S1** -
 Categoria **C/2** - Classe **3** - mq **64** - R.C. € **286,08**

Box

Foglio **8** - Mappale **1764** - Sub. **5** - **Via Giuseppe Meirana** - Piano **S1** -
 Categoria **C/6** - Classe **2** - mq **23** - R.C. **153,23**

1.4 - Confini

La porzione di appartamento, con annesso terrazzo, così confina:

- a nord: con l'intercapedine verso il muro di contenimento del



zona limitrofa il palazzo Comunale e la scuola .

Il Comune di Serra Riccò è situato nell'alta Val Polcevera ed è il centro più popoloso della stessa; fa parte della Comunità Montana Alta Val Polcevera insieme ad altri quattro comuni .

Pedemonte è la frazione capoluogo del Comune ed è posta sulla riva destra del Secca, su un'antica strada che collegava il passo di Crocetta d'Orero col fondovalle.

Il nucleo più antico del paese è formato da case raccolte attorno alla chiesa parrocchiale della Santissima Annunziata, su una collina che sovrasta il torrente, e da pochi casolari sparsi nei dintorni. L'espansione edilizia del XX secolo, favorita dalla costruzione della strada di fondovalle, ha invece occupato tutto il versante della collina e le aree ai suoi piedi, fino alla riva del Secca.

Nella frazione è presente la sede del Comune di Serra Riccò, una sezione della Croce Rossa Italiana, una scuola elementare e la scuola media inferiore .

La frazione di Pedemonte è attraversato dalla Strada Provinciale n. 3 di Crocetta

Collegamenti pubblici:



d'Orero che da Morigallo porta a Casella attraverso il passo della Crocetta d'Orero . Una rete capillare di strade comunali raggiunge Valleregia, Costa d'Orero e tutte le altre piccole frazioni sparse nel territorio comunale .

Il Comune non è raggiungibile direttamente tramite autostrada (anche se la valle è attraversata per tutta la sua lunghezza dall'autostrada Genova-Milano) il casello più vicino è quello di Genova-Bolzaneto sulla stessa autostrada, che dista circa km 6 .

La stazione ferroviaria più vicina è sempre quella di Genova-Bolzaneto .

3) STATO DI POSSESSO

La porzione dell'appartamento è utilizzata dai signor _____ come da dichiarazione della signora _____ sul verbale di accesso, qui unito quale Allegato 4 .

Con detta dichiarazione la signora _____ informava lo scrivente che avevano concordato con la società escutata l'acquisto della porzione di immobile che è già stata collegata con il loro attiguo appartamento int. 1; a tal scopo consegnava "fattura immediata N. 9 del 16.12.2013" di primo acconto per € 11.000,00 (I.V.A. compresa) per l'acquisto del bene e dichiarava che l'importo di acquisto si aggirava intorno ad € 60.000,00 - 70.000,00 in funzione dei lavori da eseguirsi; dichiarava inoltre di aver eseguito per la fusione opere e spese diverse per un importo pari a circa € 20.000,00 .

Al predetto verbale sono uniti la predetta fattura e copia dei documenti di



identità d

Gli altri due immobili sono attualmente liberi ed utilizzati dal sig.
legale rappresentante della società esecutata .

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:

- Atto unilaterale di obbligo edilizio in data 3.9.2008 rep. 55037/20518 a
rogito del Notaio E. Ansaldo di Genova, trascritto il 10.9.2008 a Genova
Reg. Part. n. 22339 a favore del Comune di Serra Riccò contro

1.

Tale atto sancisce la creazione di una servitù "non aedificandi" a favore
del Comune di Serra Riccò, su una superficie di terreno pari a
mq 2.007,94, essendo raggiunto il limite di utilizzazione edilizia
consentita dagli strumenti urbanistici .

L'atto vincola inoltre, con vincolo di destinazione a parcheggio
pertinenziale a favore dei due edifici realizzati, la superficie di mq 59,00
di aree scoperte e mq 104,25 di superficie destinata a box .

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

- iscrizione ipotecaria volontaria (per concessione a garanzia di mutuo) in data
4.8.2009, Reg. Part. n. 4955, a favore d'
s.p.a. contro

con



- sede in Serra Riccò e contro
(terzi datori di ipoteca per la quota di ½ ciascuno) con successive erogazioni parziali e restrizioni di beni;
- iscrizione ipotecaria giudiziale in data 28.9.2012, Reg. Part. n. 3447, a favore di contro di & C. con sede in Serra Riccò e successive restrizioni di beni;
 - iscrizione ipotecaria giudiziale in data 24.7.2014, Reg. Part. n. 2453, a favore di contro con sede in Serra Riccò .

4.2.2. Pignoramenti:

- atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento in data 11.3.2015, Reg. Part. n. 4212, a favore di contro con sede in Serra Riccò .

4.2.3. Altre trascrizioni:

- domanda giudiziale (per accertamento negatorio servitutis e ripristino confini) in data 15.1.2015, Reg. Part. n. 790, a favore di 2D s.r.l. contro C. con sede in Serra Riccò e

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Allo stato attuale non risulta essere ancora stato istituito il condominio ne redatto regolamento di condominio con i relativi millesimi .

6) **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

La società esecutata acquistava il terreno su cui ha edificato il fabbricato con atto in data 5.6.2009 rep. 56087/21286 a rogito del Notaio E. Ansaldo di Genova, trascritto a Genova Reg. Part. n. 13459 del 17.6.2009 per acquisto fattone dalla signora



7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Serra Riccò, si è potuto verificare quanto segue .

L'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio di permesso di costruire convenzionato n. 48/09 del 2.11.2009 (pratica edilizia n. 49/2007) per realizzazione di due nuovi edifici di civile abitazione (v. Allegato 5) .

Successivamente è stata presentata pratica edilizia n. 14/2014, per cui è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 10 del 29.7.2015, per opere edilizie abusivamente realizzate in difformità al progetto precedentemente rilasciato per la realizzazione di nuovi edifici di civile abitazione di cui al permesso di costruire n. 48/09 con l'esclusione del muro di sostegno lato valle (v. Allegato 6) .

Dal raffronto tra le planimetrie della porzione di appartamento e del box, allegate al permesso di costruire in sanatoria, e le planimetrie dello stato attuale, di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, non si sono riscontrate difformità .

Invece per il deposito durante il sopralluogo si è accertata la presenza di un angolo cottura nonché la presenza di un servizio igienico (come visibile dalla documentazione fotografica) realizzato nel secondo ripostiglio per i quali si dovrà procedere alla rimozione .

In alternativa il bagno potrà essere regolarizzato con la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria con applicazione della sanzione; nella presentazione della predetta pratica si dovrà comunque rimuovere l'angolo cottura, ribadendo comunque la destinazione a magazzino-cantina .

Inoltre per i fabbricati in oggetto è stata presentata domanda per il



rilascio del certificato di agibilità, prot. n. 80 del 5.1.2016 (v. Allegato 7).

In seguito con lettera del 20.4.2016 (v. Allegato 8) inviata all'avvocato della società, il Comune di Serra Riccò chiedeva l'acquisizione dell'autorizzazione agli scarichi fognari da parte di Mediterranea delle Acque per il rilascio del certificato di agibilità.

Con lettera del 13.7.2016 (v. sempre Allegato 8) Mediterranea delle Acque non rilasciava parere per l'allaccio mancando l'autorizzazione scritta della proprietaria della rete privata alla quale il fabbricato si era allacciata.

Pertanto non è stato ancora stato rilasciato il decreto di agibilità.

7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale (v. Allegato 2) e le planimetrie catastali (v. Allegato 9), non si sono riscontrate difformità per la porzione di appartamento ed il box; mentre per il magazzino la planimetria sarà regolare una volta rimossi l'angolo cottura ed il servizio igienico.

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Magazzino

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: circa € 500,00 per oneri professionista ed € 1.100,00 circa per diritti di presentazione e sanzione.

7.3.2. di conformità catastale: circa € 400,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona B.

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato 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 in oggetto risulta vincolato 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) .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 10 .

10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: copertura a falde inclinate;
- pareti esterne: in muratura di laterizio (poroton) con cappotto isolante esterno; rivestimento ad intonaco liscio con zoccolo di pietra; condizioni ottime;

10.2 - Componenti edilizie costruttive

porzione di appartamento

- infissi esterni: serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane in alluminio; condizioni ottime;
- infissi interni: porta in legno a scomparsa; condizioni ottime;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica; condizioni ottime;
- bagno: non presente;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni ottime .
- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia a norma ma collegato all'attiguo appartamento int. 1;



- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomi in comune con l'int. 1 e calderina ubicata nel predetto appartamento int. 1;
- condizionamento: assente .

magazzino

- pavimenti: in piastrelle di ceramica; condizioni ottime;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni ottime .
- infissi: portoncino blindato in legno; serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane in alluminio; condizioni ottime
- elettrico: sottotraccia a norma;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- condizionamento: è presente uno split .

box

- pavimento: in piastrelle di gres porcellanato; condizioni ottime;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta; condizioni ottime .
- infissi: serranda metallica automatizzata; condizioni ottime;
- elettrico: sottotraccia a norma .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .



La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

11.2. - Fonti di informazione

- 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 sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche dei beni da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare a Serra



Riccò ed in generale nell'entroterra genovese, ha subito una contrazione media intorno al 15 - 20% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale .
Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona .

Valori medi:

appartamento

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - I° semestre)	€/mq 1.150,00	€/mq 1.700,00
- indagine di mercato	€/mq 650,00	€/mq 1.000,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 1.500,00	€/mq 1.800,00

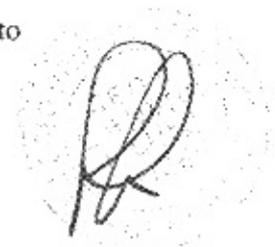
magazzino

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - I° semestre)	€/mq 520,00	€/mq 780,00
- indagine di mercato (da ristrutturare)	€/mq 500,00	€/mq 750,00

box

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - I° semestre)	€/mq 1.200,00	€/mq 1.800,00
- indagine di mercato	€/mq 1.000,00	€/mq 1.600,00
- osservatorio FIAIP a corpo	€ 20.500,00	

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato, del buono stato di conservazione del fabbricato e delle buone finiture (realizzato di recente), della discreta possibilità di parcheggio in zona e per contro dei lavori da eseguirsi nella porzione di appartamento qualora fosse aggiudicata da terze persone (frazionamento con realizzazione di bagno) e dei lavori da eseguirsi nel magazzino per l'eventuale demolizione del bagno e l'asportazione dell'angolo cottura nonché della vertenza in corso con la società per le distanze e la realizzazione del muro di sostegno del terrapieno su cui sorge il fabbricato




(come appreso dalle verifiche in Comune) e le servitù fognarie del complesso, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare i seguenti valori al metro quadro di superficie virtuale di:

- porzione appartamento € 1.000,00
- magazzino € 500,00
- box € 700,00

LOTTO 1

Porzione di appartamento

mq 73,00 x €/mq 1.000,00 = **€ 73.000,00 (settantatremila)**

LOTTO 2

Magazzino

mq 75,00 x €/mq 500,00 = € 37.500,00 che si arrotonda a **€ 37.000,00**

(trentasettemila)

LOTTO 3

Box

mq 29,00 x €/mq 600,00 = € 17.400,00 che si arrotonda a **€ 17.000,00**

(diciasettemila)

Genova, 23 gennaio 2017

-----000-----

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Istanza di accesso agli atti Comune di Serra Riccò;
 ALL. 2 - Planimetrie stato attuale;
 ALL. 3 - Corografia;



- ALL. 4 - Verbale di accesso;
- ALL. 5 - Progetto di costruzione originario;
- ALL. 6 - Permesso di costruzione in sanatoria;
- ALL. 7 - Domanda rilascio certificato di agibilità;
- ALL. 8 - Lettere Comune di Serra Riccò e Mediterranea Acque per agibilità;
- ALL. 9 - Planimetrie catastali;
- ALL. 10 - Documentazione fotografica;
- ALL. 11 - Attestato di prestazione energetica appartamento .

