

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 566/16

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

SEMENZA Daniela

- Avvocato F. Broglia -

contro

XY

- Esecutata -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

*degli immobili siti nel Comune di Sestri Levante (GE) in località
Riva Trigoso, e precisamente:*

- *piena proprietà del magazzino sito in Via Genova civ. 36,*
-
-
-

1) **PREMESSE**

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 25.10.2016, di effettuare la stima degli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Sestri Levante (GE,) in località Riva Trigoso, e precisamente:

✚ piena proprietà del magazzino (cantinone) sito in Via Genova civ. 36,

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 8.11.2016 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

Contattava l'esecutata e solo in data 21.12.2016 riusciva ad eseguire i necessari sopralluoghi nelle unità immobiliari accompagnato da proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, per quanto concerne gli adempimenti relativi alla redazione dei certificati energetici .

Contattava altresì l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestri Levante per avere accesso ad eseguire le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune dove in pari data (21 dicembre 2016) accedeva e reperiva copia delle pratiche edilizie dei tre immobili ad eccezione della cantina che non era stata oggetto di interventi edilizi .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetrie catastali e certificati) .

Durante l'accesso e successivamente per l'immobile di Via, reperiva i nominativi e recapiti degli amministratori e con mail in data 25.1.2017 lo scrivente gli chiedeva notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; gli Amministratori rispondevano alla specifica richiesta .

Inoltre con l'ausilio di un proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero,

iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, sono stati predisposti gli attestati di certificazione energetica che vengono consegnati unitamente alla presente documentazione quale Allegato 14 .

2) **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà e quote di comproprietà degli immobili siti nel Comune di Sestri Levante (GE,) in località Riva Trigoso, e precisamente:

- ✚ piena proprietà del magazzino (grossa cantina) sito in Via Genova civ. 36 posto al piano seminterrato con accesso indipendente (non dal vano scala condominiale) unitamente ad altre cantine, la sua conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo;

1.1 - Dati tecnici

Le superfici lorde commerciali della unità immobiliari oggetto di perizia risultano così ripartite:

Magazzino Via Genova civ. 36

Magazzino mq 52

Soppalco mq 14

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Magazzino Via Genova civ. 36

$(mq\ 52,00 \times 1,00) + (mq\ 14,00 \times 0,20) = mq\ 54,80$ che si arrotonda a **mq 55,00** .

1.3 - Identificativi catastali

Gli immobili oggetto di perizia risultano attualmente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante (GE), con i seguenti identificativi:

Magazzino Via Genova civ. 36

Intestato a “XY nata a il - proprietaria” con i seguenti

dati:

Foglio **30** - Mappale **253** - Sub. **9** - **Via Genova** n. 10 (ora **civ. 36**) - Piano **S1**

- Categoria **C/2** - Classe **3** - mq **36** - R.C. € **120,85**

1.4 - Confini

Gli immobili oggetto di perizia, con annesse pertinenze e facendo riferimento alle planimetrie dello stato attuale, confinano .

Magazzino Via Genova civ. 36

- a nord: con muro di perimetro su passaggio di proprietà comune;
- ad est: con disimpegno comune di accesso alle cantine;
- a sud: con altro locale al piano seminterrato;
- ad ovest: con muro di perimetro in aderenza al civ. 32 di Via Genova .

3) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Gli immobili sono ubicati nella frazione di Riva Trigoso del Comune di Sestri Levante, nel Golfo del Tigullio, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato **5** in cui i fabbricati sono stati individuati con cerchi (gli immobili di Via Genova sono in due fabbricati attigui) .

La frazione, situata a sud-est dal capoluogo comunale di Sestri Levante, è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina, e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa .

Nel centro del golfo sfocia il torrente Petronio, che divide Riva in due parti, la

zona di ponente e quella di levante; la zona a ponente ha l'aspetto di un tipico e antico borgo ligure di pescatori ma, negli ultimi anni, con l'aumentare del turismo, si è rinnovata con l'apertura di alcune infrastrutture ricettive-turistiche e con spiaggia completamente libera .

La zona di Levante, invece, è costituita da abitazioni risalenti in gran parte al Novecento circa, ospita il cantiere navale locale della Fincantieri e i principali stabilimenti balneari. Questa zona è un po' più raccolta del borgo di ponente, ma è molto affollata, specie durante la stagione estiva. Entrambe le zone godono di rispettive passeggiate a mare che costeggiano un'amplissima spiaggia naturale .

Collegamenti pubblici:

Il casello autostradale più vicino a Riva Trigoso è quello di Sestri Levante sull'Autostrada A12 .

Ai margini dell'abitato e sulle colline retrostanti si sviluppa inoltre la SS1 Aurelia. Riva è collegata a Moneglia tramite la strada litoranea detta "delle Gallerie", in cui il transito è regolato a senso unico alternato da semafori .

La frazione è attraversata dalla linea ferroviaria Genova-Pisa, sulla quale è presente la stazione di Riva Trigoso in cui fermano i treni regionali. Vi sono inoltre diverse linee di autobus ATP che collegano la frazione con le località vicine.

4) STATO DI POSSESSO

4.1. - Magazzino Via Genova civ. 36

Il magazzino è utilizzato dall'esecutata signora XY come dalla stessa dichiarato durante l'accesso .

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Su tutti gli immobili:

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2. 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

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

5.2.1. Iscrizioni su tutti gli immobili e le relative quote

- ipoteca esattoriale in data 15.1.2016, Reg. Part. n. 39, a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro XY;

- ipoteca esattoriale in data 27.6.2016, Reg. Part. n. 686, a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro XY;

5.2.2. Pignoramenti:

- atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento in data 12.8.2016,

Reg. Part. n. 5720, a favore di SEMENZA Daniela contro XY;

5.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. - Magazzino Via Genova civ. 36

L'Amministrazione del Condominio, geom. Stefano LISI, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 24.1.2017, con mail in data 27.1.2017 (v. Allegato 8), da cui risultano i seguenti dati per l'immobile in questione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 38,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 47,62

7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. - Magazzino Via Genova civ. 36

All'esecutata la piena proprietà del magazzino è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 10745 del 4.6.1999, trascritto a Genova il 14.6.1999, Reg. Part. n. 3188, a rogito notaio M. Cappetti di Sestri Levante, per acquisto fattone dal signor HOLWIEN Ruth .

Al predetto signor Holwien la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per dichiarazione di successione in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 6.3.1984, trascritta il 19.3.1984, Reg. Part. n. 1797, a rogito notaio O. Ferrando di Sestri Levante, dal signor BENDINELLI Marino .

8) REGOLARITÀ EDILIZIA

8.1. - Magazzino Via Genova civ. 36

Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Sestri Levante non si sono reperite pratiche

edilizie in quanto è stato edificato in epoca antecedente il 1942 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) e la planimetria catastale originaria del 1939 (v. Allegato 9) per l'unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità: realizzazione di soppalco in struttura metallica e chiusura di una finestra .

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di pratica di sanatoria con sanzione attualmente non quantificabile .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934 .

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: circa € 1.500,00 per oneri professionista mentre allo stato attuale non è possibile quantificare gli importi relativi alla sanzione .
- di conformità catastale: circa € 400,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

9) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - i due fabbricati di Via Genova sono ricompresi nella zona AC (B3).

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 non 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 delle singole unità rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 13 .

11.1. - Magazzino Via Genova civ. 36

Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in muratura portante;
- solai: laterocemento;
- copertura: copertura a falde inclinate;
- pareti esterne: in muratura; rivestimento ad intonaco liscio .

Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti in legno;
- infissi interni: porta in legno;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- bagno: non presente;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta;
- gas: assente;
- elettrico: non a norma;
- fognario: assente;
- idrico: assente;
- termico: assente;
- condizionamento: assente .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. - 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 (dell'immobile intero) 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 .

12.2. - 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 .

12.3. - Valutazioni

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 Riva Trigoso ha subito una contrazione media minore rispetto ad altre zone ed

intorno al 5% - 10% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è in leggerissima ripresa .

I valori medi delle varie tipologie edilizie riscontrate sono i seguenti:

<u>magazzino (grossa cantina)</u>	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - I° semestre)	€/mq 740,00	€/mq 1.100,00
- indagine di mercato	€/mq 500,00	€/mq 750,00

Tenuto conto della discreta posizione in cui sono ubicati i vari fabbricati (visibile dalla corografia qui unita) rispetto sia al centro della frazione che del mare, dei diversi stati di conservazione delle varie unità immobiliari, del buono stato di conservazione dei vari fabbricati, della discreta presenza in zona di parcheggi e per contro delle necessità di eseguire delle pratiche edilizie in sanatoria lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare i seguenti valori al metro quadro di superficie virtuale per l'intero con i relativi valori venali .

Magazzino Via Genova civ. 36

mq 55,00 x €/mq 350,00 = € 19.250,00

.

12.4. - Stima del valore a base d'asta

Trattandosi di quote indivise oggetto di esecuzione dei vari immobili e che gli stessi sono occupati sia dall'esecutata che dai suoi famigliari e non essendo divisibili, lo scrivente procede al calcolo delle rispettive quote di proprietà dell'esecutata e successivamente moltiplicherà il valore così ottenuto per un opportuno coefficiente riduttivo (che tenga conto sia di essere una quota indivisibile dell'immobile sia per le varie problematiche edilizie) per rendere più appetibile il prezzo base d'incanto che sarà pari a:

1) Magazzino Via Genova civ. 36

mq 55,00 x €/mq 350,00 = € 19.250,00

L'immobile è interamente di proprietà dell'esecutata pertanto il valore base d'asta, in cifra tonda, sarà:

Valore a base d'asta: € 19.000,00 (diciannovemila)

Genova, 12 maggio 2017

L'Esperto