

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E. 476/10

SEZIONE VII°

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Carige S.p.A.

Avv. S.Sardano

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Basoli

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Luigi Possenti, iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari al N. 316 ed al Ruolo dei Periti Esperti al n. 1864 presso la C.C.I.A.A. di Genova; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, membro della Camera Arbitrale Immobiliare, con studio in Genova, Via Cesarea 2/30, tel. 010581976 - 3356500052, fax 010586165.

LOTTO UNICO: piena proprietà cascina "Loco" o "Locco" in Via Valle Langassino civ. 57B e terreni circostanti siti in Comune di Campo Ligure (GE).

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'edificio da terra a tetto sito in Comune di Campo Ligure (GE), identificato col civico 57B di Via Valle Langassino (già Via Valle Angassino n. 48) e terreni circostanti, più precisamente:

- antica cascina in pietra su tre livelli in stato di totale abbandono,
- mq. 42.542 di terreni in stato di totale abbandono.

1.1.- Dati tecnici:

Per la cascina:

- struttura in pietra, solai in legno a vista, tetto a doppio spiovente con copertura in lamiera, la struttura è pericolante, il muro perimetrale del lato nord è crollato insieme a parte delle solette del piano terra e del sottotetto.
- Le altezze interne sono di circa m. 1,85 per il piano seminterrato, di circa m. 2,55 per il piano terreno e di circa 1,60 per il piano sottotetto.
- Non è presente alcun impianto tecnologico né alcun tipo di fornitura e/o servizio.

1.2.- Calcolo superficie commerciale

La superficie lorda del piano terreno è di ca. mq. 52 e sarà conteggiata per il 100%, la superficie del piano seminterrato è di ca. mq. 40,5 e quella del piano sottotetto di ca. mq. 37,5, queste saranno conteggiate al 50%, la superficie del terreno di pertinenza della cascina è di ca. mq. 160 e sarà conteggiata al 5%. Si ottiene così una superficie commerciale di ca. mq. 99.

La superficie complessiva dei terreni circostanti, di varia natura, facenti parte dello stesso unico lotto, è di ca. mq. 42.542.

1.3. - Identificativi catastali

La cascina risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campo Ligure (Codice B 538), Provincia di Genova, con i seguenti dati:

- Foglio 4, particella 492, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 170,12, Cascina Loco piano S1, T, 1.

I terreni risultano attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Campo Ligure (Codice B 538) Provincia di Genova, con i seguenti dati:

- Foglio 4, particella 17, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie are 01, ca 40, Reddito Dominicale Euro 0,08, Agrario Euro 0,04.
- Foglio 4, particella 20, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie are 38, ca 20, Reddito Dominicale Euro 2,17, Agrario Euro 0,99.
- Foglio 4, particella 21, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie are 00, ca 92, Reddito Dominicale Euro 0,05, Agrario Euro 0,02.
- Foglio 4, particella 43, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie are 10, ca 30, Reddito Dominicale Euro 0,59, Agrario Euro 0,27.
- Foglio 4, particella 44, Prato, Classe 4, Superficie are 40, ca 20, Reddito Dominicale Euro 3,32, Agrario Euro 5,19.
- Foglio 4, particella 46, Seminativo, Classe 3, Superficie are 48, ca 70, Reddito Dominicale Euro 12,58, Agrario Euro 17,61.
- Foglio 4, particella 48, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie are 14, ca 60, Reddito Dominicale Euro 0,83, Agrario Euro 0,38.
- Foglio 4, particella 49, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie ha 1, are 75, ca 80, Reddito Dominicale Euro 9,99, Agrario Euro 4,54.
- Foglio 4, particella 71, Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie are 69, ca 30, Reddito Dominicale Euro 3,94, Agrario Euro 1,79.
- Foglio 4, particella 193, Prato, Classe 4, Superficie are 26, ca 00, Reddito Dominicale Euro 2,15, Agrario Euro 3,36

Il tutto **in capo al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

(Planimetria, Estratto di mappa e visure catastali allegati sotto la lettera “A”)

1.4.- Regolarità catastale fabbricato

Il fabbricato è conforme, infatti dal raffronto eseguito tra lo stato attuale e la

planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità, a parte quelle dovute al crollo di parte della struttura come specificato al punto 2.

1.5 – Confini

Il lotto unico nel suo insieme confina in senso orario con i terreni mappali numeri 42, 18, 19, 22, 50, 77, 74, 72, 73, 70, 69, 38, 42, 47, tutti appartenenti allo stesso Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Campo Ligure.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica, isolata, boschiva, a ca. 670 m. s.l.m., a ca. 8 km. dal centro di Campo Ligure, raggiungibile solo con mezzi propri percorrendo inizialmente la strada Provinciale 69 Capanne di Marcarolo, la Via Capanne Vecchie e un ultimo tratto di ca. km. 1,5 di Via Langassino che nel punto in questione è sterrata e versa in cattive condizioni di manutenzione (allegata mappa percorso sotto la lettera “H”). Rispetto al piano stradale la cascina si trova in posizione sottostante, attualmente raggiungibile solo a piedi in quanto la rampa d’accesso, pur avendo una carreggiata che consentirebbe il passaggio di un’auto, è molto sconnessa e ingombra di tronchi caduti e vegetazione spontanea.

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani, esso è pericolante, il muro perimetrale sul lato nord è crollato insieme a parte delle solette del piano terreno e del sottotetto che sono state precariamente puntellate con strumenti di fortuna. Dal tetto continuano copiose le infiltrazioni d’acqua che porteranno certamente a breve termine ad altri cedimenti strutturali. Le pavimentazioni sono inesistenti e dei serramenti restano solo i telai in legno ormai

deteriorati. Mancano del tutto gli impianti tecnologici di qualsiasi natura.

I terreni, tutti in declivio, sono per la maggior parte a castagneto e versano in stato di totale abbandono.

Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "B".

3. STATO DI POSSESSO

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Campo Ligure (GE) in data 11/10/2010 ha attestato che non vi sono residenti al civ. 57 B di Via Valle Langassino (già Via Valle Angassino civ. 48). Certificazioni allegate alla presente sotto la lettera "C".

Pertanto i beni pignorati sono liberi.

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: presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Campo Ligure è stato recuperato certificato di stato civile che si allega alla presente sotto la lettera "D". **Il debitore, come risulta dalle trascrizioni, ha acquistato i beni essendo coniugato in regime di separazione dei beni.**

4.1.2 Altre limitazione d'uso: vedere punto 5.

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

4.2.1 Iscrizioni

-Iscrizione **R.P. n. 2463**, R.G. 7649 n. del 02/03/2004 di atto notarile

pubblico a rogito Notaio Albero Clavarino di Genova in data 03/02/2004 di
ipoteca volontaria derivante da concessione a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx
xxx
Xxxx.

4.2.2 Pignoramenti

- xx
xxx
xxx
xxx
xxx
xxx
xxx.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si fa presente che **sui terreni grava una servitù** a favore del Comune di Campo Ligure e più precisamente:

“ Il Comune di Campo Ligure si è riservata servitù di attingere acqua e di acquedotto a partire dalle sorgenti esistenti sui terreni in oggetto fino a raggiungere le vasche di accumulo dell'acquedotto Brico-Vigna situate in Campo Ligure su proprietà comunale con diritto del Comune medesimo di poter effettuare tutti i necessari interventi di manutenzione”.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

6.2 Precedenti proprietari

Al debitore il fabbricato ed i terreni sono pervenuti in forza di atto pubblico a rogito del Notaio Alberto Clavarino di Genova in data 03/02/2004, Rep. N. 485/356, avendoli acquistati, in regime di separazione dei beni, dal Comune di Campo Ligure, C.F.: 00867140105 che ne era proprietario dal 12/12/1985, **atto trascritto in data 02/03/2004 R.G. n. 7648, R.P. n. 4057.**

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Ligure (GE), non risultano pratiche edilizie riguardanti il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, e, a causa della vetustà dell'immobile, non sono reperibili né progetti, né decreti di agibilità.

Ai fini della vendita si fa presente che il fabbricato è stato costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967.

(Dichiarazione fornita dal Comune di Campo Ligure allegata sotto la lettera "E").

8. INDAGINE URBANISTICA

8.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica

Come da certificato che si allega alla presente sotto la lettera "F", l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Ligure dichiara che, secondo il P.G.R approvato i terreni pignorati sono ubicati:

- in zona Agricolo Boscata AB, ove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, restauro e risanamento

conservativo dei fabbricati esistenti esclusivamente destinati al servizio dell'agricoltura, zootecnia e di pertinenza alle colture; inoltre non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni residenziali.

- che l'area non è stata percorsa dal fuoco,
- in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 22/01/1999 n. 4,
- in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per maggiori dettagli consultare l'allegato "F" alla presente relazione.

9. VINCOLI

Sui terreni della proprietà gravano i seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 22/01/1999 n. 4.
- vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (ex 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul

bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

10.2 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Per quanto riguarda la cascina, lo scrivente, adottando il criterio di stima sopraesposto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto; di conseguenza espone quanto segue:

Superficie commerciale ca.	Mq.	99
Valore a mq.	Euro	150,00
Valore di stima piena proprietà cascina	Euro	14.850,00

Per quanto riguarda i terreni non essendo stato possibile reperire dati di mercato utili alla stima degli stessi; visti i vincoli a cui sono sottoposti, la loro inedificabilità residenziale e la scarsissima loro vocazione agricola, lo scrivente ha ritenuto opportuno stimarli in base ai valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle

indennità di esproprio relativi all'anno 2010 (Prospetto allegato sotto la lettera "G") ottenendo un valore di stima globale di Euro 20.894,62.

Il valore globale dell'intero lotto unico risulta quindi essere di Euro 35.744,62 che si ritiene opportuno arrotondare ad Euro 35.500,00.

Lo scrivente conferma quindi il valore di stima in Euro 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00) che sarà il prezzo a base d'incanto.

11. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente ritiene che i beni pignorati non siano convenientemente frazionabili.

12. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 Operazioni peritali

- nominato con Ordinanza in data 30/07/2010, esperto nella procedura dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Basoli
- giuramento in sede dell'udienza in data 06/09/2010
- sopralluogo presso il fabbricato ed i terreni in presenza del debitore e della mia collaboratrice Sig.ra Susanna Baldi in data 18/11/2010.

12.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e dell'estratto di mappa dei terreni;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Ligure per la richiesta del certificato destinazione urbanistico;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Ligure per visura progetti e condoni la richiesta del certificato destinazione urbanistica;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Campo Ligure;

- consultazione documenti della Provincia di Genova, Commissione Espropri.
- Consultazione elenco immobili sottoposti a vincolo Sovrintendenza della Liguria

13. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede ad inviare in via telematica la presente relazione unitamente ai relativi allegati ed a depositare presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova copia cartacea ed una copia per il procedente.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 10/01/2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Allegati:

- A- Planimetria, estratto di mappa e certificati catastali
- B- Documentazione fotografica
- C- Certificato residenza debitore e stato occupazione immobile
- D- Certificato stato civile debitore
- E- Dichiarazione Comune di Campo Ligure Progetti e Condoni
- F- Certificato destinazione urbanistica terreni
- G- Prospetto Commissione Espropri Provincia di Genova

H- Mappa percorso stradale

I- CD-rom