

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dottor Franco DAVINI

Esecuzione immobiliare R.E.: 654/2011

Giudizio di esecuzione promosso da:

**BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A.**

**Procedente**

**Avv. Andrea Rivellini**

contro

**Esecutata**

**Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente**

**Piena proprietà** dell'immobile ad uso abitativo sito in Bargagli (GE) – Via Aimone Martini, civico n. 85 (già Via ex 28 Ottobre n. 47), e terreni censiti al N.C.T. al foglio 1 particelle n.ro 84 e 87, al foglio 3 particelle n.ro 117 e 118, al foglio 16 particella n.ro 293. Fanno parte altresì della relazione di stima corrente, terreni ulteriori siti nel comune di Davagna (GE), censiti anch'essi al N.C.T. al foglio 39 mappali n.ro 356 e 383, al foglio 41 mappale n.ro 54, al foglio 42 mappali n.ro 151, 241, 250 e 251.

**1) INTRODUZIONE**

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

**2) PROCESSI ESTIMATIVI**

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.

- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 In relazione ai terreni: formazione di lotti dotati di singola autonomia: con indicazione dell'ubicazione, delle caratteristiche dei terreni, delle relative consistenze, dei confini, dei dati catastali, nonché dell'eventuale presenza di vincoli e dello stato di occupazione.
- 2.8 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.9 Decreto di abitabilità.
- 2.10 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.11 Criteri di stima.
- 2.12 Prezzo base d'asta.

### **3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

#### **1) INTRODUZIONE**

##### **1.1 Incarico e premesse.**

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, P.zza Tommaseo, civico n. 2/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nello elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva

nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso dal BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A. contro

, con incarico di procedere alla stima dei beni pignorati interessati dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, onde determinare degli stessi il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

### **1.2 Svolgimento operazioni peritali.**

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze dell'immobile di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Fabbricati e Terreni -, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi degli stessi immobili (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bargagli ai fini della verifica della conformità urbanistica del fabbricato oggetto di analisi, nonché ad avanzare istanza per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, dei terreni, identificati al N.C.T. del predetto comune al foglio 1 particelle n.ro 84 e 87, al foglio 3 particelle n.ro 117 e 118, al foglio 16 particella n.ro 293 (allegato 4). L'attività di cui sopra, veniva espletata altresì anche in relazione ai terreni ricadenti all'interno del comune di Davagna, identificati al N.C.T. del comune anzidetto al foglio 39 mappali n.ro 356 e 383, al

foglio 41 mappale n.ro 54, al foglio 42 mappali n.ro 151, 241, 250 e 251.

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sui beni di cui trattasi -, posteriori a quelle prodotte dall'istituto di credito precedente.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi, a dar corso ad un sopralluogo in loco, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri degli immobili.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

### **1.3 Criteri di stima.**

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno, per quanto concerne l'immobile sito in Bargagli (GE), procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore dell'unità di cui trattasi è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri

oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, distanza dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri dei cespiti in esame quali dimensione, forma, regolarità etc..

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio - OMI", "FIAIP", etc.) nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei beni esaminati e delle correlate pertinenze, nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

Per quanto concerne la valorizzazione degli appezzamenti di terreno, si è tenuto conto preminentemente della natura dei medesimi che, verrà esplicitata dettagliatamente nel prosieguo dell'elaborato corrente, delle caratteristiche proprie degli stessi quali morfologia, ubicazione, conduzione, potenzialità, colture in atto, previsioni urbanistiche.

Inoltre nell'ambito della stima suddetta, si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione

Provinciale ed editi nel bollettino Regionale.

Nei conteggi il parametro tecnico, adottato dallo scrivente e quello relativo alla superficie.

#### **1.4 Oggetto della stima.**

Formano oggetto della presente relazione di stima i beni indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 05/08/2011 Repertorio n. 7588, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 30/08/2011 - R.G. n. 30040 R.P. n. 21259:

- fabbricato ad uso abitativo sito in Bargagli (GE) – **Via Aimone Martini, civico n. 85** - (già Via ex 28 Ottobre n. 47);

- terreni ubicati anch'essi in comune di Bargagli (GE), identificati presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Terreni – al foglio 1 particelle n.ro **84 e 87**, al foglio 3 particelle n.ro **117 e 118**, al foglio 16 particella n.ro **293**.

- terreni siti in comune di Davagna (GE), identificati presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Terreni – al foglio 39 mappali n.ro **356 e 383**, al foglio 41 mappale n.ro **54**, al foglio 42 mappali n.ro **151, 241, 250 e 251**.

#### **PROCESSI ESTIMATIVI**

Atteso che formano oggetto della presente relazione di stima i beni immobili interessati dall'esecuzione in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta - per ogni singolo lotto costituito - è da

assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trova, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione dei beni in oggetto.

## **2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.**

### **Lotto "A"**

**FABBRICATO AD USO ABITATIVO SITO IN BARGAGLI (GE) – VIA AIMONE MARTINI, CIVICO N. 85 (GIA' VIA EX 28 OTTOBRE N. 47) CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA**

L'immobile ad uso civile oggetto di stima è ubicato nella zona semi centrale della località di cui si discute, nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, fornita dei servizi di prima necessità.

La disponibilità di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato per i residenti e gli operatori commerciali, è tale da soddisfare le esigenze di entrambi i soggetti anzidetti.

Bargagli è una località dell'entroterra della Alta Val Bisagno, situato a circa 20 Km. dal capoluogo ligure, raggiungibile da quest'ultimo attraverso le infrastrutture viarie costituite dalla Strada Statale 45 che, consente un discreto collegamento.

In merito all'immobile di cui trattasi, preliminarmente si rende necessario evidenziare che, in relazione allo stesso, risulta essere stato intrapreso un intervento edilizio che ne prevedeva un radicale restauro e

risanamento conservativo, con modifica delle quote d'imposta di solai, finestre e balconi, unitamente al rifacimento dei prospetti e della copertura. Attualmente il cantiere di cui trattasi, versa in completo stato d'abbandono.

L'immobile in questione allo stato consta di numero due piani, di cui uno seminterrato e uno fuori terra, aventi formalmente destinazione residenziale. Diversamente nell'ambito dell'intervento edilizio sopraindicato, è prevista la realizzazione di n. tre livelli.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura perimetrale in muratura portante in pietra, solaio (quello esistente) presumibilmente in cemento armato e copertura a falde inclinate, di recente realizzazione. Quest'ultima a seguito di un semplice esame visivo, sembrerebbe essere stata "appoggiata" alle murature perimetrali preesistenti, in mancanza della predisposizione di un più idoneo cordolo sommitale. Attualmente l'intero immobile è allo stato grezzo, privo di impianti tecnologici, serramenti e di qualsiasi finitura.

Lo stato conservativo generale dell'immobile risulta scadente.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord-est e a sud-est e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 2.95 per il piano seminterrato e mt. 5.60 (h. media) per il livello terreno e/o rialzato.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni: assenti;
- pavimentazione: assente;
- pareti e soffitti: allo stato grezzo;
- apparecchi igienici: assenti;
- impianto elettrico: assente;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda: assente.

## 2.2 Confinanti.

L'unità immobiliare e la corte di pertinenza della stessa - identificata al Catasto Terreni al foglio 6 mappale n. 142 -, espone le seguenti coerenze:

- a nord: mappale n. 139 del foglio 6 del Catasto Terreni;
- a est: mappali 777, 144 e 518 del foglio 6 del Catasto Terreni;
- a sud: mappali 144 e 147 del foglio 6 del Catasto Terreni;
- a ovest: mappali 145 e 942 del foglio 6 del Catasto Terreni.

## 2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- superficie utile piano terreno circa	mq.	17,00
- superficie lorda piano terreno circa	mq.	20,00
- superficie utile piano primo circa	mq.	19,00
- superficie lorda piano primo circa	mq.	23,00
- superficie catastale area di pertinenza dell'unità, identificata con il mappale n. 142	mq.	75,00

## 2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare e l'area di pertinenza risultano censite presso L'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Fabbricati - *in capo al*

con i

seguenti dati di classamento:

- *foglio 6 – mappale 142 – cat. C/2 – classe 2 – cons. mq. 53 – R.C. €.*

177,92 -.

### **2.5 Provenienza e proprietà.**

I beni correnti, risultano pervenuti in capo al  
per acquisto fattone dal

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio

### **2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.**

Come risulta dal certificato notarile redatto dal notaio Barbara Pastorini di Genova, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

### **2.7 Regolarità edilizia.**

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del comune di Bargagli, non risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio.

Diversamente in relazione all'esecuzione degli interventi edilizi, intrapresi per l'immobile oggetto di analisi, risulta essere stata inoltrata presso l'Area Tecnica – Sportello Unico Edilizia del Comune di Bargagli - una Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2, D.P.R. n. 380 del 2001 (Prot. n° 3944 del 12/08/2006) per *"... restauro e risanamento conservativo edificio con modifica dei piani d'imposta solai, quota e distribuzione finestre e balcone, rifacimento facciate e tetto ..."*.

Attualmente il cantiere di cui trattasi, versa in completo stato d'abbandono.

A fronte dei rilievi eseguiti in sito ed a seguito del confronto tra lo stato attuale dei luoghi, i grafici a corredo della Denuncia di Inizio Attività e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, sono state riscontrate difformità, nel primo caso ascrivibili sostanzialmente al mancato completamento del cantiere suddetto e, nel secondo caso riconducibili alla mancata rappresentazione sulla planimetria catastale, del secondo piano dell'immobile oggetto dell'elaborato corrente.

In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopra indicate, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bargagli ritiene indicativamente che, si renderà necessario avanzare un'istanza di proroga per il completamento degli interventi correlati alla DIA sopraindicata e/o al rinnovo della stessa mediante la predisposizione e l'inoltro di una SCIA o,

qualora ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione del comune predetto, di una istanza di sanatoria tesa al mantenimento delle opere sino a d'ora realizzate.

Conseguentemente si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bargagli;
- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova di aggiornamento catastale.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto di causa è pari indicativamente ad: €. 3.000,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (4%) e corrispettivo IVA (21%).

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi eventuali sanzioni amministrative, richiesti dall'Amministrazione comunale e, determinabili dall'ente predetto, nel corso dell'istruttoria delle pratiche in discorso.

In riferimento ad eventuali annotazioni da formularsi ai sensi degli articoli 17 e 40 della Legge 28/02/1985 n° 47, in considerazione di quanto emerso dalle ricerche esperite dallo scrivente - che riconducono l'epoca di costruzione originaria dell'immobile oggetto di esecuzione indicativamente

agli inizi del 900' -, lo scrivente non ritiene necessario riportare nota alcuna.

### **2.8 Decreto di abitabilità.**

Pur non essendo provvisto del "decreto di abitabilità", l'edificio non risulta carente sotto questo profilo, in quanto costruito antecedentemente all'anno "1934", anno di emanazione del "Regio decreto" (e successive modifiche ed integrazioni) che regola la normativa.

### **2.9 Stato di occupazione dell'immobile.**

L'unità oggetto di analisi, attualmente risulta libera.

### **2.10 Criteri di stima.**

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.1, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore ai beni in esame, hanno influito in modo decisivo le condizioni del mercato immobiliare in generale, la disponibilità di immobili in zona e le condizioni di stato d'uso dei beni.

### **2.11 Prezzo base d'asta.**

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del cespite in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, al bene in oggetto è risultato, assegnabile un valore di:

Fabbricato ad uso abitativo sito in bargagli (GE – Via Aimone Martini, civico n. 85 (gia' via ex 28 ottobre n. 47) con annessa area esterna di pertinenza.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 30.000,00  
(trentamilaeuro/00) allo stato attuale.

- TERRENI SITI IN COMUNE DI BARGAGLI (GE), IDENTIFICATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI GENOVA – CATASTO TERRENI – AL FOGLIO 1 PARTICELLE N.RO 84 E 87, AL FOGLIO 3 PARTICELLE N.RO 117 E 118, AL FOGLIO 16 PARTICELLA N.RO 293.

### **2.1 Ubicazione, indicazioni generali e caratteristiche dei terreni.**

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Bargagli (GE) – di natura prevalentemente boschiva.

Durante i sopralluoghi esperiti presso i siti in parola, si è proceduto a rilevare tutti gli elementi necessari atti ad acconsentire in seguito la valorizzazione degli immobili di cui trattasi.

Con riferimento a quanto sopra, particolare attenzione è stata prestata per quanto inerente caratteristiche preminenti quali: morfologia, ubicazione, conduzione, potenzialità, colture in atto e previsioni urbanistiche.

A seguito dell'esperienza dei sopralluoghi sopracitati contestualmente alla consultazione del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (allegato 4), è stato possibile appurare che gli appezzamenti “de quo” nella quasi totalità risultano essere boschivi, comprensivi di radure intercluse o adiacenti.

### **2.2 Provenienza e proprietà.**

Con riferimento al paragrafo corrente, si rimanda a quanto già esposto ed illustrato al punto 2.5. della valorizzazione del fabbricato sito in Bargagli (GE) – Via Aimone Martini, civico n. 85 (gia' via ex 28 ottobre n. 47) con annessa area esterna di pertinenza.

### **2.3 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.**

Con riferimento al paragrafo corrente, si rimanda a quanto già esposto

ed illustrato al punto 2.6. della valorizzazione del fabbricato sito in Bargagli (GE) – Via Aimone Martini, civico n. 85 (gia' via ex 28 ottobre n. 47) con annessa area esterna di pertinenza.

**2.4 Formazione di lotti dotati di singola autonomia riportante: l'indicazione dell'ubicazione, delle caratteristiche dei terreni, delle relative consistenze, dei confini, dei dati catastali, nonché dell'eventuale presenza di vincoli e dello stato di occupazione.**

Fermi restando i criteri di stima indicati al paragrafo 1.3 adottati per la redazione della presente relazione di stima, in considerazione della diversa dislocazione degli appezzamenti "de quo" e, dei vari fattori che li caratterizzano quali morfologia, ubicazione, conduzione, potenzialità, colture in atto, previsioni urbanistiche, nonché infine delle caratteristiche degli stessi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti dotati di singola autonomia volta ad acconsentirne una più agevole gestione e maggiore appetibilità di mercato.

**Lotto "B"**: trattasi di appezzamenti di terreno boscato in forte declivio ubicati nel comune di Bargagli, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite strade mulattiere in disuso, attualmente non manutenzionate, posti a monte del fabbricato civico n. 1A di Via Piancarnese, distanti circa ml. 100.00 dall'edificio predetto.

Il lotto corrente costituito da numero due particelle espone le seguenti caratteristiche e consistenze catastali:

<b>foglio</b>	<b>mappali</b>	<b>sup.</b>	<b>qualità</b>	<b>P.U.C.</b>
1	84	560	seminativo	zona boschiva "Eb"
1	87	2.490	bosco ceduo	zona boschiva "Eb"

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in zona "Eb" boschiva, comprendenti le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti, nonché la documentazione fotografica a corredo (Vedi foto all. n. 9).

#### Confinanti

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappali 83, 186, 187;
- a est : mappale 61 e 88;
- a sud : mappali 165, 121 e 123;
- a ovest: mappali 83, 165 e 121.

#### Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima - *costituenti il lotto "B"* - risultano censiti presso L'Agenzia del Territorio Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bargagli in capo al

al foglio 1, mapp. 84, sup. 560 seminativo, classe 3, Red. Dom. €. 1,30 Red. Agr. €. 1,74;

al foglio 1, mapp. 87, sup. 2.490 bosco ceduo, classe 1, Red. Dom. €. 1,80 Red. Agr. €. 0,64;

#### Stato di occupazione

Gli appezzamenti "de quo" risultano essere liberi.

**Lotto "C"**: trattasi di appezzamenti di terreno acclive boschivo, attigui al civico n.1B-1C-1D di Via Macallè, confinante a valle con la strada carrabile comunale di collegamento tra la strada provinciale n. 82 e la strada statale

n. 45.

Il lotto corrente costituito da numero due particelle espone le seguenti caratteristiche e consistenze catastali:

<b>foglio</b>	<b>mappali</b>	<b>sup.</b>	<b>stato</b>	<b>P.U.C.</b>
3	117	280	seminativo	zona boschiva "Eb"
3	118	350	bosco ceduo	zona boschiva "Eb"

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in zona "Eb" boschiva, comprendenti le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti, nonché la documentazione fotografica a corredo (Vedi foto all. n. 10 - 11).

#### Confinanti

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : strada carrabile comunale di collegamento tra la strada provinciale n. 82 e la strada statale n. 45;
- a est : mappale 99;
- a sud : mappali 120 e 121;
- a ovest: mappale 121.

#### Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima - *costituenti il lotto "C"* - risultano censiti presso L'Agenda del Territorio Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bargagli in capo all

al foglio 3, mapp. 117, sup. 280 seminativo, classe 2, Red. Dom. €. 1,08  
Red. Agr. €. 1,01;

al foglio 3, mapp. 118, sup. 350 bosco ceduo, classe 1, Red. Dom. €. 0,25  
Red. Agr. €. 0,09;

Stato di occupazione

Gli appezzamenti “de quo” risultano essere liberi.

**Lotto “D”**: trattasi di appezzamento di terreno acclive boschivo, posto a valle della strada provinciale n. 82, raggiungibile pedonalmente tramite strada mulattiera comunale e passi interpoderali.

Il lotto corrente costituito da una particella espone le seguenti caratteristiche e consistenze catastali:

<b>foglio</b>	<b>mappali</b>	<b>sup.</b>	<b>stato</b>
16	293	2.100	castagneto da frutto
<b>P.U.C.</b>	zona . agricola ambientale “EA”		

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreno ricadente in zona “EA” agricola - Ambientale, destinate all’esercizio dell’agricoltura e a forme di fruizione del paesaggio agrario legate ad essa o comunque all’ambiente naturale, nonché la documentazione fotografica a corredo (Vedi foto all. n.ri 12 - 13).

Confinanti

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappali 288 e 289;
- a est : mappale 294;
- a sud : mappale 335;
- a ovest: mappali 290 e 292.

Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima - *costituenti il lotto "D"* - risultano censiti presso L'Agencia del Territorio Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bargagli in capo all

al foglio 16, mapp. 293, sup. 2100 castagneto da frutto, classe 3, Red. Dom. €. 2,17 Red. Agr. €. 1,84;

Stato di occupazione

Gli appezzamenti "de quo" risultano essere liberi.

**2.5 Criteri di stima.**

Fermi restando i criteri di stima indicati al paragrafo 1.3 adottati per la redazione della presente relazione di stima, nell'assegnazione dei valori - *ai singoli lotti costituiti* - hanno influito in modo decisivo le attuali condizioni del mercato immobiliare in generale, la dislocazione degli appezzamenti "de quo", nonché i fattori che li caratterizzano quali ubicazione, morfologia, conduzione, potenzialità, colture in atto e previsioni urbanistiche.

Nell'ambito della stima si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione Provinciale ed editi nel bollettino Regionale.

**2.6 Prezzo base d'asta.**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione, che ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

**Lotto "B"** €. 1.850,00

(milleottococinquantaeuro) allo stato attuale.

**Lotto "C"** €. 550,00

(cinquecentocinquantaeuro) allo stato attuale.

**Lotto "D"** €. 1.500,00

(millecinquecentoeuro) allo stato attuale.

**- TERRENI SITI IN COMUNE DI DAVAGNA (GE), IDENTIFICATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI GENOVA – CATASTO TERRENI – AL FOGLIO 39 PARTICELLE N.RO 356 E 383, AL FOGLIO 41 PARTICELLA N.RO 54, AL FOGLIO 42 PARTICELLE N.RO 151, 241, 250 E 251.**

## **2.2 Ubicazione, indicazioni generali e caratteristiche dei terreni.**

Trattasi di appezzamenti di terreno, siti in comune di Davagna (GE), di natura boschiva.

Durante i sopralluoghi esperiti presso i siti in parola, si è proceduto a rilevare – come nel caso precedente -, tutti gli elementi necessari atti ad acconsentire in seguito la valorizzazione degli immobili di cui trattasi.

Con riferimento a quanto sopra, particolare attenzione è stata prestata per quanto inerente caratteristiche preminenti quali: morfologia, ubicazione, conduzione, potenzialità, colture in atto e previsioni urbanistiche.

A seguito dell'esperimento dei sopralluoghi sopracitati contestualmente alla consultazione del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (allegato 4), è stato possibile appurare che gli appezzamenti "de quo" nella loro totalità risultano essere boschivi.

## **2.2 Provenienza e proprietà.**

Con riferimento al paragrafo corrente, si rimanda a quanto già esposto ed illustrato al punto 2.5. della valorizzazione del fabbricato sito in Bargagli (GE) – Via Aimone Martini, civico n. 85 (gia' via ex 28 ottobre n. 47) con

annessa area esterna di pertinenza.

### **2.3 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.**

Con riferimento al paragrafo corrente, si rimanda a quanto già esposto ed illustrato al punto 2.6. della valorizzazione del fabbricato sito in Bargagli (GE) – Via Aimone Martini, civico n. 85 (gia' via ex 28 ottobre n. 47) con annessa area esterna di pertinenza.

### **2.4 Formazione di lotti dotati di singola autonomia riportante: l'indicazione dell'ubicazione, delle caratteristiche dei terreni, delle relative consistenze, dei confini, dei dati catastali, nonché dell'eventuale presenza di vincoli e dello stato di occupazione.**

Fermi restando i criteri di stima indicati al paragrafo 1.3 adottati per la redazione della presente relazione di stima, in considerazione della diversa dislocazione degli appezzamenti "de quo" e dei vari fattori che li caratterizzano quali morfologia, ubicazione, conduzione, potenzialità, colture in atto, previsioni urbanistiche nonché infine delle caratteristiche degli stessi lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti dotati di singola autonomia volta ad acconsentirne una più agevole gestione e maggiore appetibilità di mercato.

**Lotto "E"**: trattasi di appezzamenti di terreno acclive boscato, ubicati nel comune di Davagna, posti a valle della strada comunale a servizio della Frazione Poggio, accessibili esclusivamente pedonalmente, tramite strade interpoderali dismesse.

Il lotto corrente costituito da numero due particelle espone le seguenti caratteristiche e consistenze catastali:

<b>foglio</b>	<b>mappali</b>	<b>sup.</b>	<b>stato</b>	<b>P.U.C.</b>
---------------	----------------	-------------	--------------	---------------

39	356	1.580	prato	“AB – aree boscate”
39	383	140	pascolo cespugliato	“AB – aree boscate”

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in zona “AB – AREE BOScate”, “... *AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIATA IN TERRITORI NON INSEDIABILI* ...”, nonché la documentazione fotografica a corredo (Vedi foto all. n. 14).

#### Confinanti

Il lotto in parola – *attraversato da una strada interpoderale dimessa denominata Molino* - espone le seguenti coerenze:

- a nord : strada interpoderale Molino;
- a est : mappale 357 e 386;
- a sud : mappali 384 e 385;
- a ovest: mappali 320 e 382.

#### Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima - *costituenti il lotto “E”* - risultano censiti presso L’Agenzia del Territorio Nuovo Catasto Terreni del Comune di Davagna in capo al

al foglio 39 mapp. 356, sup. 1.580 prato, classe 2, Red. Dom. €. 3,26 Red. Agr. €. 3,26;

al foglio 39 mapp. 383, sup. 140 pascolo cespugliato, classe U, Red. Dom. €. 0,07 Red. Agr. €. 0,04;

#### Vincoli

Come evincibile attraverso la disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica a corredo dell'elaborato corrente, gli appezzamenti in discorso ricadono "*... in Area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n° 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno, nonché in area sottoposta a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica, ai sensi della Legge 08.08.1985 n. 431, art. 1. ...*"

#### Stato di occupazione

Gli appezzamenti "de quo" risultano essere liberi.

**Lotto "F"**: trattasi di appezzamento di terreno acclive boscato ubicato nel comune di Davagna, posto a valle di Via Sottocolle, accessibili pedonalmente, tramite strade interpoderali dimesse, non più conservate.

Il lotto corrente costituito da una particella espone le seguenti caratteristiche e consistenze catastali:

<b>foglio</b>	<b>mappali</b>	<b>sup.</b>	<b>stato</b>	<b>P.U.C.</b>
41	54	4.260	bosco ceduo	"AB – aree boscate"

Particolarmente esplicitativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in zona "AB – AREE BOSCADE", "*... AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIATA IN TERRITORI NON INSEDIABILI ...*", nonché la documentazione fotografica a corredo (Vedi foto all. n. 15).

#### Confinanti

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappale 52, 53 e 55;
- a est : mappale 81;

- a sud : mappale 77;
- a ovest: mappali 77 e 52

#### Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima - *costituenti il lotto "F"* - risultano censiti presso L'Agencia del Territorio Nuovo Catasto Terreni del Comune di Davagna in capo al

al foglio 41 mapp. 54, sup. 4.260 bosco ceduo, classe 2, Red. Dom. €. 2,42  
Red. Agr. €. 1,10.

#### Vincoli

Come evincibile attraverso la disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica a corredo dell'elaborato corrente, gli appezzamenti in discorso ricadono "*... in Area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n° 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno, nonché in area sottoposta a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica, ai sensi della Legge 08.08.1985 n. 431, art. 1. ...*"

#### Stato di occupazione

Gli appezzamenti "de quo" risultano essere liberi.

**Lotto "G"**: trattasi di appezzamenti di terreno acclive boschivo, posti a valle della strada statale n. 45, raggiungibili pedonalmente, confinanti con reliquati derivati dall'ex sedime della strada preesistente.

Il lotto corrente costituito da n. 4 particelle espone le seguenti caratteristiche e consistenze catastali:

<b>foglio</b>	<b>mappali</b>	<b>sup.</b>	<b>stato</b>	<b>P.U.C.</b>
---------------	----------------	-------------	--------------	---------------

42	151	1.590	bosco ceduo	“AB – aree boscate”
42	241	1.970	bosco ceduo	“AB – aree boscate”
42	250	3.230	semin. arborato	“AB – aree boscate”
42	251	240	prato	“AB – aree boscate”

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in zona “AB – AREE BOScate”, “... *AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIATA IN TERRITORI NON INSEDIABILI* ...”, nonché la documentazione fotografica a corredo (Vedi foto all. n.ri 16 - 17).

#### Confinanti

Il lotto in parola – *eccezion fatta per il mappale n. 151 che vedremo tra breve* - espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappali 199, 204, 205, 206, 207, e 209;
- a est : reliquati strada preesistente;
- a sud : mappali 242, 243, 244, 249, 669;
- a ovest: altro foglio catastale.

#### Mappale n. 151

- a nord : strada vicinale Sertallo;
- a est : mappale 150;
- a sud : mappale 334 altro foglio catastale ;
- a ovest: altro foglio catastale.

#### Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima - *costituenti il lotto “G”* - risultano censiti presso L’Agenzia del Territorio Nuovo Catasto Terreni del Comune

di Davagna in capo alla Ditta Elle Elle Immobiliare S.r.L. con sede in Genova C.F.: 01480180999,

al foglio 42 mapp. 151, sup. 1.590 bosco ceduo, classe 2, Red. Dom. €. 0,90 Red. Agr. €. 0,41;

al foglio 42 mapp. 241, sup. 1.970 bosco ceduo, classe 1, Red. Dom. €. 1,53 Red. Agr. €. 0,51;

al foglio 42 mapp. 250, sup. 3.230 seminativo arborato, classe 3, Red. Dom. €. 8,34 Red. Agr. €. 13,35;

al foglio 42 mapp. 251, sup. 240 prato, classe 1, Red. Dom. €. 0,74 Red. Agr. €. 0,62;

#### Vincoli

Come evincibile attraverso la disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica a corredo dell'elaborato corrente, gli appezzamenti in discorso ricadono "*... in Area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n° 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno, nonché in area sottoposta a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica, ai sensi della Legge 08.08.1985 n. 431, art. 1. ...*"

#### Stato di occupazione

Gli appezzamenti "de quo" risultano essere liberi.

#### **2.5 Criteri di stima.**

Fermi restando i criteri di stima indicati al paragrafo 1.3 adottati per la redazione della presente relazione di stima, nell'assegnazione dei valori - *ai singoli lotti costituiti* - hanno influito in modo decisivo le attuali condizioni del mercato immobiliare in generale, la dislocazione degli appezzamenti

“de quo”, nonché i fattori che li caratterizzano quali ubicazione, morfologia, conduzione, potenzialità, colture in atto e previsioni urbanistiche.

Nell’ambito della stima si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione Provinciale ed editi nel bollettino Regionale.

### **2.7 Prezzo base d’asta.**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Giudice Delegato e del signor Curatore, che ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d’asta come segue:

**Lotto “E”** €. 1.200,00

(milleduecentoeuro) allo stato attuale.

**Lotto “F”** €. 1.800,00

(milleottocentoeuro) allo stato attuale.

**Lotto “G”** €. 3.000,00

(tremilaeuro) allo stato attuale.

## **3) RIEPILOGO**

### **3.1 Riepilogo.**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell’incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice dell’Esecuzione che ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d’asta come segue:

*Fabbricato ad uso abitativo sito in Bargagli (GE) – Via Aimone Martini, civico n. 85 (gia’ via ex 28 ottobre n. 47) con annessa area esterna di pertinenza, costituente il Lotto “A”*

- valore afferente la proprietà €. 30.000,00

(trentamilaeuro/00).

Terreni siti in comune di Bargagli (GE), identificati presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Terreni – al foglio 1 particelle n.ro 84 e 87, al foglio 3 particelle n.ro 117 e 118, al foglio 16 particella n.ro 293.

**Lotto “B”** €. 1.850,00

(milleottococinquantaeuro) allo stato attuale.

**Lotto “C”** €. 550,00

(cinquecentocinquantaeuro) allo stato attuale.

**Lotto “D”** €. 1.500,00

(millecinquecentoeuro) allo stato attuale.

- Terreni siti in comune di Davagna (GE), identificati presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Terreni – al foglio 39 particelle n.ro 356 e 383, al foglio 41 particella n.ro 54, al foglio 42 particelle n.ro 151, 241, 250 e 251.

**Lotto “E”** €. 1.200,00

(milleduecentoeuro) allo stato attuale.

**Lotto “F”** €. 1.800,00

(milleottocentoeuro) allo stato attuale.

**Lotto “G”** €. 3.000,00

(tremilaeuro) allo stato attuale.

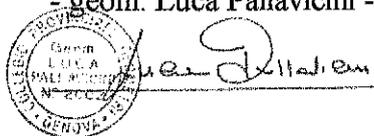
### **3.2 Conclusioni.**

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 05 Luglio 2012.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- 2) Certificati catastali ed estratto di mappa;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5) Documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bargagli;
- 6) Certificato di residenza;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Attestato di Certificazione Energetica;
- 9) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore precedente e al debitore.