

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.E. 838/16**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**DEUTSCHE BANK s.p.a.**

- Avvocato F. Airenti -

contro

- Esecutati -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. D. BIANCHI**

**RELAZIONE DI STIMA**

*degli immobili siti nel Comune di S. Stefano d'Aveto (GE), e precisamente:*

- *fabbricato costituito da appartamento e magazzino siti in Via al Castello civ. 17,*
- *fabbricato sito in Viale Razzetti costituito da: negozio ad uso bar e sottostante magazzino distinti con il civ. 56 e appartamento distinto con il civ. 56A;*

*degli immobili siti nel Comune di Rezzoaglio (GE), e precisamente:*

- *fabbricato costituito da appartamento e negozio siti in Località Cerisola, Via Provinciale civ. 92 .*



Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 9.3.2017, di effettuare la stima degli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE) e Rezzoaglio (GE), e precisamente:

S. Stefano d'Aveto

- ✚ fabbricato costituito da appartamento e magazzino siti in Via al Castello civ. 17;
- ✚ fabbricato sito in Viale Razzetti costituito da: negozio ad uso bar e sottostante magazzino distinti con il civ. 56 e appartamento distinto con il civ. 56A;

Rezzoaglio

- ✚ fabbricato costituito da appartamento e negozio siti in Località Cerisola, Via Provinciale civ. 92 .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 22.3.2017 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

Successivamente reperiva il numero telefonico dell'esecutato, lo contattava e concordava il sopralluogo per il giorno 27 aprile 2017 alle ore 9,00; appuntamento che veniva confermato dal suo Consulente, dott. Lanata, con mail del 4.4.2017 (v. Allegato 1) non avendo l'Esecutato occasione di comunicarlo .

In seguito, a causa di problemi personali dell'esecutato, lo stesso chiedeva di spostare l'appuntamento al giorno 11 maggio 2017 sempre alle ore 9,00; anche in questo caso il suo Consulente, dott. Lanata, ne dava conferma via mail (v. sempre Allegato 1) .

Spostamento che conveniva anche per l'impossibilità del tecnico Comunale di ricevere lo scrivente (v. mail del 6.4.2017 - Allegato 1)



Pertanto in data 11 maggio 2017 lo scrivente 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 gli Uffici Tecnici dei Comuni di Santo Stefano d'Aveto e Rezzoaglio per avere accesso ed eseguire le necessarie visure presso l'archivio progetti dei due Comuni dove in pari data (11 maggio 2017) accedeva e reperiva copia delle pratiche edilizie degli immobili in questione .

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

Successivamente in data 10 agosto 2017 lo scrivente accedeva nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano d'Aveto al fine di verificare ulteriormente la situazione urbanistica del fabbricato ove è ubicato il bar .

Inoltre con l'ausilio del proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, sono stati predisposti gli attestati di certificazione energetica e precisamente:

- n. 34991 del 11.9.2017 Via al Castello 17,
- n. 35105 del 11.9.2017 Viale Razzetti civ. 56A,
- n. 34465 del 11.9.2017 Viale Razzetti civ. 56,
- n. 34662 del 11.9.2017 Cerisola (appartamento) civ. 92,
- n. 34700 del 11.9.2017 Cerisola (negoziò) civ. 92 .

che vengono uniti alla presente quali Allegato 2 .

## 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### S. Stefano d'Aveto

Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di S. Stefano d'Aveto (GE) e



precisamente:

Via al Castello civ. 17

Fabbricato costituito da appartamento sviluppatosi su due piani (terreno e primo) composto al piano terreno da ingresso che disimpegna sul soggiorno e sulla cucina, una stanza ed un bagno; al piano primo tre camere, un bagno ed un ripostiglio; è annessa una porzione di cortile prospiciente il fabbricato e costituente la copertura di parte del sottostante magazzino .

La conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) di cui lo scrivente ha verificato la rispondenza con rilievo di massima della planimetria catastale .

Sull'estratto di mappa del Catasto Terreni (v. Allegato 4) il fabbricato con annessa area esterna è identificato con il mappale 203 del Foglio 18 ed è stato evidenziato in giallo .

Magazzino sito al piano seminterrato composto da ampio locale la cui conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 5) di cui lo scrivente ha verificato la rispondenza della planimetria catastale con rilievo di massima . Nella consistenza è compresa la metà del locale caldaia in comune con l'attiguo fabbricato distinto con il mappale 205 .

Viale Razzetti civici 56 e 56A

Fabbricato costituito da locale commerciale (bar) posto al piano terreno con sottostante magazzino distinti con il civ. 56 e soprastante appartamento distinto con il civ. 56A e precisamente:

- Bar con sottostante annesso magazzino collegato con scala interna ed accesso esterno ed ampia area esterna visibile sull'estratto di mappa del Catasto Terreni (v. Allegato 4) in cui la porzione di fabbricato e l'area, identificati con il mappale 209 del Foglio 18 sono stati evidenziati in



arancione; la conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 6) di cui lo scrivente ha verificato la rispondenza della planimetria catastale con rilievo di massima .

- Appartamento posto al piano primo con accesso indipendente dal civ. 56A tramite scala interna composto da corridoio di ingresso, cucina con tinello, soggiorno, tre camere, corridoio, bagno, loggia sul prospetto principale e terrazzino sul retro lato cucina; la conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 7) di cui lo scrivente ha verificato la rispondenza della planimetria catastale con rilievo di massima.

### Rezzoaglio

Piena proprietà del fabbricato con annesso terreno sito nel Comune di Rezzoaglio (GE), in località Cerisola distinto con il civ. 92, edificato sui mappali 265, 266 e 267 del Foglio 91 del Catasto Terreni del Comune di Rezzoaglio evidenziati in giallo sull'estratto di mappa unito alla presente quale Allegato 8; in detto estratto è stata inserita la sagoma del fabbricato non presente sulla mappa di cui si dirà nel prosieguo della presente relazione .

Il fabbricato è così composto da:

- ↓ Negozio sito al piano terreno con annessi due magazzini, uno al piano terreno (attiguo al negozio) ed uno occupante l'intero piano fondi e con accesso esterno; la conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 9) di cui lo scrivente ha verificato la rispondenza della planimetria catastale con rilievo di massima .
- ↓ Appartamento posto al piano primo, a cui si accede tramite scala esterna protetta con veranda nel pianerottolo di arrivo, composto da ingresso, cucina, bagno soggiorno, due camere e balcone sul fronte principale; tramite scala interna si accede al soprastante sottotetto ad uso ripostiglio



con altezza massima di m 2,00; la conformazione interna è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 10) di cui lo scrivente ha verificato la rispondenza della planimetria catastale con rilievo di massima.

Si osserva che nell'immobile in questione il negozio a piano terra è collegato con scala interna al soprastante appartamento .

#### 1.1 - Dati tecnici

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

#### S. Stefano d'Aveto

##### Via al Castello civ. 17

Appartamento	mq 116
Area esterna	mq 52
Magazzino	mq 96

##### Viale Razzetti civici 56

Negozio	mq 108 oltre mq 28 del retro
Area esterna	mq 320
Magazzino	mq 194

##### Viale Razzetti civici 56A

Appartamento	mq 135
Loggia	mq 12
Terrazzino	mq 11

#### Rezzoaglio

##### Località Cerisola civ. 92

Negozio	mq 46
Magazzino al piano negozio	mq 17
Terrazzo esterno prospiciente	mq 44



Magazzino al piano sottostrada	mq 103
Appartamento	mq 70
Sottotetto	mq 45
Balcone	mq 6
Veranda	mq 3
Area esterna	mq 230

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Lo scrivente procede nel presente paragrafo al calcolo della superficie virtuale (ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dei locali principali) in modo da suddividere i lotti di vendita nel modo omogeneo tenendo conto delle loro peculiarità e/o esistenza di collegamenti (vedi scale interne di collegamento tra unità diverse) .

#### S. Stefano d'Aveto

##### Via al Castello civ. 17

mq  $(116,00 \times 1,00 + 52,00 \times 0,10 + 96,00 \times 0,30) = \text{mq } 150,00$

##### Viale Razzetti civici 56

mq  $(108,00 \times 1,00 + 28,00 \times 0,50 + 194,00 \times 0,25 + 320,00 \times 0,15) =$   
mq 218,50 che si arrotonda a **mq 218,00**

##### Viale Razzetti civici 56A

mq  $(135,00 \times 1,00 + 12,00 \times 0,35 + 11,00 \times 0,20) = \text{mq } 141,40$  che si arrotonda a **mq 141,00**

#### Rezzoaglio

##### Località Cerisola civ. 92

mq  $(70,00 \times 1,00 + 45,00 \times 0,35 + 6,00 \times 0,20 + 3,00 \times 0,25 + 46,00 \times 0,70 +$   
 $17,00 \times 0,40 + 103,00 \times 0,25 + 44,00 \times 0,20 + 230,00 \times 0,05) = \text{mq } 172,75$   
che si arrotonda a **mq 173,00**

### 1.3 - Identificativi catastali



S. Stefano d'Aveto

Gli immobili oggetto di perizia siti nel Comune di S. Stefano d'Aveto risultano attualmente censiti presso il Catasto Fabbricati, intestati a \_\_\_\_\_, con i seguenti identificativi:

*Appartamento Via Castello civ. 17*

Foglio 18 - Mappale 203 - Sub. 3 - Via al Castello n. 17 - Piano T-1 - Categoria A/3 - Classe 2 - vani 7,5 - R.C. € 658,48 .

*Magazzino Via Castello civ. 17*

Foglio 18 - Mappale 203 - Sub. 2 - Via al Castello n. 17 - Piano S1 - Categoria C/2 - Classe U - Consistenza mq 74 - R.C. € 248,42

*Appartamento Viale Razzetti civ. 56A*

Foglio 18 - Mappale 209 - Sub. 3 - Viale Razzetti n. 56A - Piano 1 - Categoria A/2 - Classe 3 - vani 7 - R.C. € 795,34 .

*Bar Viale Razzetti civ. 56*

Foglio 18 - Mappale 209 - Sub. 4-5-6 - Viale Razzetti n. 56 - Piano T - Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza mq 105 - R.C. € 2.928,31 .

*Magazzino Viale Razzetti civ. 56*

Foglio 18 - Mappale 209 - Sub. 7 - Viale Razzetti n. 56 - Piano S1 - Categoria C/2 - Classe U - Consistenza mq 135 - R.C. € 453,19 .

Rezzoaglio

Gli immobili oggetto di perizia siti nel Comune di Rezzoaglio risultano attualmente censiti presso il Catasto Fabbricati, intestati a \_\_\_\_\_, con i seguenti identificativi:

*Appartamento Via Provinciale civ. 92*

Foglio 91 - Mappale 266 - Sub. 1 - Località Cerisola n. 92 - Piano 1 - Categoria A/3 - Classe 2 - vani 6 - R.C. € 384,24 .



*Negozio Via Provinciale civ. 92*

Foglio 91 - Mappale 266 - Sub. 2 - Località Cerisola n. 92 - Piano T -  
Categoria C/1 - Classe 2 - Consistenza mq 75 - R.C. € 1.026,46 .

1.4 - Confini

Gli immobili oggetto di perizia, con annesse pertinenze e facendo riferimento sia alle planimetrie dello stato attuale che agli estratti di mappa, secondo i futuri lotti confinano .

Santo Stefano d'Aveto

*Fabbricato di Via Castello civ. 17 con annesse aree scoperte*

- a nord: con Via al Castello;
- ad est: con Piazza del Popolo (prospiciente il palazzo del Comune);
- a sud: in aderenza al fabbricato distinto con il mappale 205;
- ad ovest: con traversa di Via al Castello .

*Bar e magazzino di Viale Razzetti civ. 56 con area annessa*

- a nord: con il fabbricato mappale 205, con il mappale 457, con Piazza del Popolo (prospiciente il palazzo del Comune);
- ad est: con mappale 211 verso Viale Razzetti;
- a sud: con mappale 211 e con mappale 214;
- ad ovest: in aderenza ad altra proprietà del mappale 209 e con i mappali 208 e 207 .

*Appartamento di Viale Razzetti civ. 56A con annesso terrazzo*

- a nord: con muro di perimetro sul sottostante cortile annesso al bar;
- ad est: con muro di perimetro sul sottostante cortile annesso al bar verso Viale Razzetti;
- a sud: con muro di perimetro sul sottostante terrazzo annesso al bar;
- ad ovest: con il terrazzo verso restante proprietà del mappale 209 .

Rezzoaglio



*Fabbricato con annesso terreno Via Provinciale civ. 92 località Cerisola*

- a nord: con il mappale 268;
- ad est: con il mappale 787;
- a sud: con la Strada Provinciale Chiavari-S. Stefano d'Aveto (mappale 284);
- ad ovest: con il mappale 264 .

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **Santo Stefano d'Aveto**

#### **Caratteristiche zona:**

Gli immobili sono ubicati nel centro del Comune di S. Stefano d'Aveto, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 11 .

Il comune è ubicato in Val d'Aveto, nei pressi del fiume Aveto, in una conca alpestre dominata dalla sommità del monte Maggiorasca (m 1809) e del monte Bue (m 1775). Situato a m 1012 s.l.m. ad est di Genova.

Il suo territorio fa parte del Parco naturale regionale dell'Aveto .

Santo Stefano d'Aveto, grazie agli impianti di risalita posti nella vicina frazione di Rocca d'Aveto, è stata dagli anni cinquanta in poi una florida stazione sciistica che attirava sciatori e turisti dall'intera Liguria e dalle vicine Emilia e Lombardia.



Nel periodo invernale, grazie agli impianti sciistici e agli anelli di sci di fondo, è meta di sciatori provenienti dal territorio metropolitano, dalla Fontanabuona, dal Tigullio e dalle altre province confinanti con la Liguria.

Il comune è stato insignito della Bandiera arancione dal Touring Club Italiano.

Collegamenti pubblici:

Il centro di Santo Stefano d'Aveto è attraversata principalmente dalla strada provinciale 654 della Val Nure che gli permette il collegamento stradale con le frazioni del comune di Rezzoaglio. Dalla strada provinciale 586 della Valle dell'Aveto, primaria arteria viaria della valle omonima, dipartono la provinciale 28 di Pievetta e la provinciale 72 di Alpepiana per raggiungere le altre frazioni e località del territorio santostefanese e rezzoagliese .

Rezzoaglio

Caratteristiche zona:

L'edificio è ubicato nel centro del Comune di Rezzoaglio, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 12 .

Situato nell'ampia piana del fiume Aveto, il territorio comunale di Rezzoaglio è il



più esteso della città metropolitana di Genova e il principale paese della bassa val d'Aveto ad est di Genova. Attraverso il passo della Forcella (m 875 s.l.m.) è possibile raggiungere la valle Sturla ed in particolare il Comune di Borzonasca.

Il suo territorio fa parte del Parco naturale regionale dell'Aveto.

Come in passato, lo sfruttamento boschivo e l'attività agricola rimangono le principali risorse economiche del paese avetano. Vi si coltivano diversi prodotti agricoli quali ortaggi, cereali e frutta e, dall'allevamento del bestiame, si ricavano locali produzioni lattieri-caseari. Sono altresì presenti piccole e medie industrie attive nella lavorazione del legno e nel settore alimentare. Recentemente il paese si è dedicato inoltre al settore turistico, specie nel periodo estivo.

Collegamenti pubblici:

Rezzoaglio è situata lungo la strada provinciale 586 della Val d'Aveto la quale parte da Marsaglia, nel Comune di Corte Brugnatella nel piacentino, dalla strada statale 45 di Val Trebbia, prosegue all'inizio della Val d'Aveto, che dà il nome alla strada.



Segue praticamente il corso del fiume Aveto, su un percorso tipicamente montano e si dirige verso sud attraversando i principali centri di Salsominore, Cattaragna e Boschi - nel comune di Ferriere - dopo il quale entra in Liguria collegandosi con Carasco e Santo Stefano d'Aveto. Proprio quest'ultima località montana è collegata con Rezzoaglio tramite la strada provinciale 654 della Val di Nure .

Il servizio di trasporto pubblico dell'Azienda Trasporti Provinciale della città metropolitana di Genova permette in diverse fasce orarie il regolare collegamento del comune avetano con la costa, presso il capolinea di Chiavari; per la Val Trebbia, fino a Bobbio, si diparte invece il percorso servito dalle autolinee pubbliche dell'azienda Tempi Spa di Piacenza che forniscono regolare servizio di trasporto lungo la Val d'Aveto, passando per Santo Stefano d'Aveto e Marsaglia.

### 3) STATO DI POSSESSO

#### Santo Stefano d'Aveto

Il bar e magazzino è in funzione ed è condotto dall'Esecutato, l'appartamento



soprastante non è utilizzato dalla morte della madre dell'Esecutato mentre l'appartamento di Via al Castello è abitato da entrambi gli Esecutati .

#### Rezzoaglio

L'immobile, con la morte della madre dell'Esecutata, non è più stato utilizzato sia come negozio che come abitazione .

#### **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: nessuna
- 4.2.2. Pignoramenti:
  - atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento in data 2.12.2016, Reg. Part. n. 8117, a favore di DEUTSCHE BANK s.p.a. su tutti i beni oggetto di perizia;
- 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

Tutti gli immobili sia di Santo Stefano d'Aveto che di Rezzoaglio sono unità immobiliari indipendenti o in aderenza ad altre e non hanno amministratore di condominio .

#### **6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### 6.1. - S. Stefano d'Aveto



Unità immobiliari in Viale Razzetti civ. 56 e 56A

All'esecutato la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di divisione rep. n. 171.960 del 29.12.2010, trascritto a Chiavari il 25.1.2011, Reg. Part. n. 546, a rogito notaio C. Rivara di Chiavari .

Ai signori | \_\_\_\_\_ , gli immobili sono pervenuti per dichiarazione di successione registrata a Chiavari al n. 37 vol. 1027, dalla madre | \_\_\_\_\_ deceduta in data 18.11.2003 .

Alla signora | \_\_\_\_\_ e ai figli signori | \_\_\_\_\_ , gli immobili sono pervenuti per dichiarazione di successione registrata a Chiavari al n. 5 vol. 758, dal padre \_\_\_\_\_ deceduto in data 24.7.1989 .

Ai signori ... \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ i beni sono pervenuti per atto di compravendita rep. n. 230.337 del 27.3.1965, trascritto a Chiavari il 2.4.1965, Reg. Part. n. 1527, a rogito notaio P. Barletti di Genova .

Unità immobiliari in Via al Castello civ. 17

Al signor \_\_\_\_\_ i beni sono pervenuti per atto di compravendita rep. n. 30.144 del 4.3.1976, trascritto a Chiavari il 1.4.1976, Reg. Part. n. 3477, a rogito notaio P. Grifoni di Chiavari .

6.2. - Rezzoaglio

Non risulta alcun atto di provenienza trascritto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento .

Il Fabbricato è stato edificato nel 1972 dalla Esecutata su terreni di sua proprietà .

**7) REGOLARITÀ EDILIZIA**

7.1. - S. Stefano d'Aveto

Appartamento e magazzino in Via al Castello civ. 17

Regolarità urbanistico-edilizia



In merito alla regolarità edilizia-urbanistica delle unità immobiliari, presso l'Archivio Progetti del Comune di S. Stefano d'Aveto si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ permesso di costruzione n. 76/74 per cui è stata rilasciata licenza edilizia in data 27.11.1974, relativo alla costruzione di box interrati e al riattamento e trasformazione di fabbricato rurale;
- ✓ variante interna in corso d'opera n. 84/78 al predetto progetto n. 76/74, per cui è stata rilasciata concessione in data 2.7.1982;

Per il fabbricato di cui gli immobili fanno parte risulta essere stato rilasciato Permesso di Abitabilità e di Uso in data 26.11.1982 .

Stralcio del progetto e relative licenze è unito alla presente quale Allegato 13 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento (v. Allegato 3) e la planimetria allegata alla variante n. 84/78 (v. Allegato 13), per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale del magazzino (v. Allegato 5) e la planimetria allegata alla pratica edilizia variante n. 76/74 (v. Allegato 13), per l'unità immobiliare si è riscontrata una difformità consistente nella realizzazione di un servizio igienico .

Tale difformità potrà essere sanata mediante la presentazione di regolarizzazione edilizia per opere interne .

#### Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento (v. Allegato 3) e la planimetria catastale (v. Allegato 14) non si sono riscontrate difformità .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale del magazzino (v. Allegato 5) e la planimetria catastale (v. Allegato 15) si è riscontrata la difformità consistente nella realizzazione di un servizio igienico, per cui dovrà



essere presentata variazione catastale per opere interne .

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Appartamento

- di conformità urbanistico edilizia: nessuna
- di conformità catastale: nessuna .

Magazzino

- di conformità urbanistico edilizia: circa € 1.000,00 per oneri professionista e circa € 250,00 per diritti di presentazione e sanzioni .
- di conformità catastale: circa € 600,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione .

Appartamento, bar e magazzino in Viale Razzetti civ. 56A

Regolarità urbanistico-edilizia

Presso l'Archivio Progetti del Comune di S. Stefano d'Aveto si è rintracciata una pratica edilizia n. 17/62 per la quale nelle date 23.11.1962 e 15.2.1964 fu rilasciato il relativo permesso di costruzione .

Presso l'archivio progetti (anche in un secondo accesso per ulteriori accertamenti) si sono rintracciati i soli elaborati grafici presentati in data 28.10.1962 esclusivamente relativi al piano terreno del bar che vengono uniti alla presente quale Allegato 16 unitamente ai due decreti di abitabilità .

Per il fabbricato di cui gli immobili fanno parte risultano essere stati rilasciati N. 2 Permessi di Abitabilità e precisamente:

- N. 17A anno 1962 del 30.1.1965 a seguito della domanda del 16.1.1965 relativamente agli immobili di Viale Razzetti dal N. 22 al N. 56 (fabbricato oggetto di esecuzione);
- N. 17B anno 1962 del 15.11.1966 a seguito della domanda del 6.9.1966 relativamente agli immobili di Viale Razzetti nn. 12 - 12A - 14 - 16 - 18 - 18A - 20 - 20A .



Dall'esame degli elaborati grafici allegati al predetto progetto e di quelli catastali e le planimetrie dello stato attuale dell'appartamento, del bar e del magazzino (v. Allegati 6 e 7) non si è accertata corrispondenza tra le piante in atti e lo stato attuale dei luoghi .

Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale (geom. Razzetti) è emerso che essendo stata rilasciata l'abitabilità ed essendo la consistenza degli immobili corrispondente a quella dell'epoca della costruzione (come si evince dalle planimetrie catastali dell'epoca) potrebbe essere stati smarriti alcuni elaborati; pertanto sarà necessario predisporre un'istanza di sanatoria ante '67, previa accordi con il tecnico per impostarla, per sanare la mancanza dei documenti originari .

L'unica unità immobiliare rappresentata è il bar per cui si sono riscontrate, negli elaborati reperiti, le seguenti difformità:

- realizzazione di servizio igienico con ampliamento della sagoma dell'edificio;
- realizzazione di scaletta esterna di accesso;
- modifica della scaletta interna .

#### Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale del bar e del magazzino (v. Allegato 6) e le planimetrie catastali del bar (v. Allegato 17) e del magazzino (v. Allegato 18) si sono riscontrate difformità dovute ad errata rappresentazione grafica nonché al fatto che si tratta di unità immobiliare unica che dovrà essere oggetto di fusione .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento (v. Allegato 7) e la planimetria catastale (v. Allegato 19) si sono riscontrate difformità nella disposizione interna dei locali e nella rappresentazione del terrazzo .



Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: circa € 1.500,00 per oneri professionista ed attualmente non è possibile stabilire l'entità di eventuali sanzioni e presentazione pratica che saranno da concordare con l'Ufficio;
- di conformità catastale: circa € 1.800,00 per oneri professionista e € 100,00 per diritti di presentazione .

7.2. - Rezzoaglio

Appartamento e negozio in Via Provinciale civ. 92, località Cerisola

Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica delle unità immobiliari, presso l'Archivio Progetti del Comune di Rezzoaglio si è reperita la seguente pratica edilizia n. 6/71 per cui è stata rilasciata licenza edilizia in data 6.5.1971, relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione .

Per il fabbricato di cui gli immobili fanno parte risulta essere stato richiesto Permesso di Abitabilità in data 26.11.1982 ma non rilasciato .

In seguito è stata presentata domanda di condono edilizio in data 29.5.1986 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 263 del 8.11.1989, per le seguenti opere abusive:

- realizzazione di piano sottostrada ad uso magazzino a servizio di esercizio commerciale;
- chiusura a veranda di terrazzo di ingresso e realizzazione di scaletta interna;
- opere non valutabili in termini di superficie e volume .

Stralcio del progetto, relative licenze, domande e provvedimento in sanatoria a seguito del condono del 1986 sono uniti alla presente quale Allegato 20 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale del negozio (v. Allegato 9) e la planimetria allegata al condono edilizio corrispondente a quella catastale,



per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento (v. Allegato 10) e la planimetria allegata al condono edilizio corrispondente a quella catastale, per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

#### Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale del negozio (v. Allegato 9) e la planimetria catastale (v. Allegato 21) non è rappresentato il terreno annesso con le relative scale di accesso .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento (v. Allegato 10) e la planimetria catastale (v. Allegato 22) non si sono riscontrate difformità .

Altra mancanza è la non rispondenza della mappa del Catasto Terreni in quanto il fabbricato non risulta rappresentato ed i terreni risultano ancora censiti al Catasto Terreni; pertanto sarà necessario procedere alla redazione di un tipo mappale del costo presumibile di € 1.500,00 compresi i diritti catastali; contestualmente si procederà ad accatastare il giardino annesso al paio sottostrada .

#### Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuna;
- di conformità catastale: nessuna .

### **8) INDAGINE URBANISTICA**

#### S. Stefano d'Aveto

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - i fabbricati in oggetto sono ricompresi nella zona B - zone sature (frana attiva).

#### Rezzoaglio

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona B1 - Zona di Completamento



(art. 9 n.t.a.) e Zona E1 - Zona Agricola (art. 13 n.t.a.) .

## 9) VINCOLI

### S. Stefano d'Aveto

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) .

### Rezzoaglio

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 23 .

### S. Stefano d'Aveto

#### Fabbricato di Via al Castello civ. 17

#### Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: copertura a falde inclinate con struttura in legno; con isolamento termico;



- pareti esterne: in muratura in pietra faccia a vista nella parte bassa; e muratura di mattoni intonacato superiormente .

#### Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti in legno;
- infissi interni: porte e finestre in legno;
- pavimenti: in piastrelle di gres;
- bagno p.t.: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di gres; pareti e soffitto in tinta sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia;
- bagno p.1°: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di gres; soffitto in legno; sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta o rivestiti in legno;

#### Impianti

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia risalente all'epoca della ristrutturazione;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo;
- condizionamento: assente .

#### Fabbricato di Viale Razzetti civici 56 e 56A

#### Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: copertura a falde inclinate con struttura in legno;
- pareti esterne: in muratura in pietra faccia a vista nella parte bassa; e muratura di mattoni intonacato superiormente .

#### Componenti edilizie costruttive



- infissi esterni: serramenti in legno;
- infissi interni: porte e finestre in legno;
- pavimenti: in piastrelle di gres;
- bagno bar: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di gres; pareti e soffitto in tinta sanitari: vaso e lavabo;
- bagno app.to: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di gres; soffitto in tinta; sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno;
- pareti e soffitti: pareti in tinta, rivestiti in legno e con pietra faccia a vista; soffitti in tinta;

#### Impianti

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia risalente all'epoca della costruzione;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico bar: stufe a legna o pellets;
- termico app.to: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo;
- condizionamento: assente .

#### Rezzoaglio

Fabbricato di Cerisola, Via Provinciale civ. 92

#### Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura in cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: copertura a falde inclinate con struttura laterocemento;
- pareti esterne: in blocchetti di cls intonacati e rivestita in lastre di pietra nel seminterrato .

#### Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti in legno e nel negozio in alluminio con



- infissi interni: serrande avvolgibili in acciaio;
- porte e finestre in legno;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia e gres;
- bagno app.to: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di gres; soffitto in tinta; sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta;

#### Impianti

- elettrico: sottotraccia risalente all'epoca della costruzione;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico app.to: impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo ma non funzionante;

### **11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA E FORMAZIONE LOTTI**

#### 11.1. - 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 .



Nel caso in specie, data la presenza di servitù interne (scale di collegamento) si sono unite e di conseguenza ragguagliate le superfici a quella della destinazione prevalente, unità diverse .

#### 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 negli ultimi anni il mercato immobiliare a S. Stefano d'Aveto e a Rezzoaglio ed in generale nell'entroterra genovese, ha subito una contrazione media intorno al 20 - 25% (maggiormente accentuata per S. Stefano d'Aveto) riferito ai prezzi medi delle tipologie residenziale e commerciale . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona soprattutto per quanto riguarda le attività commerciali .



Valori medi:

S. Stefano d'Aveto

*appartamenti*

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - II° semestre)	€/mq 1.050,00	€/mq 1.500,00
- indagine di mercato	€/mq 850,00	€/mq 1.000,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 900,00	€/mq 1.100,00

*negozio*

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - II° semestre)	€/mq 830,00	€/mq 1.650,00
- indagine di mercato	€/mq 750,00	€/mq 1.000,00

Gli immobili oggetto di stima sono tutti ubicati nel centro del Comune di Santo Stefano d'Aveto, limitrofi a Piazza del Popolo ove ha sede il palazzo Comunale pertanto in zona centralissima .

LOTTO 1

Fabbricato di Via al Castello civ. 17

Tenuto conto dell'ottima posizione in cui è ubicato l'immobile, del buono stato di conservazione del fabbricato, delle discrete finiture seppur risalente all'epoca della ristrutturazione (circa 1980), della buona possibilità di parcheggio lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento (comprensiva dell'incidenza del magazzino annesso) considerato libero .  
mq 150 x €/mq 800,00 = **€ 120.000,00 (centoventimila)**

LOTTO 2

Bar e magazzino di Via Razzetti civ. 56 con area annessa

Anche in questo caso tenuto conto dell'ottima posizione in cui è ubicato l'immobile, del discreto stato di conservazione del fabbricato, delle



mediocri finiture risalenti all'epoca della costruzione (circa 1965), della buona possibilità di parcheggio e per contro della mancanza di impianto di riscaldamento e della necessità di importanti interventi nel sottostante magazzino e delle necessità di eseguire delle pratiche edilizie in sanatoria lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 600,00 al metro quadro di superficie virtuale di negozio (comprensiva dell'incidenza del magazzino sottostante annesso collegato con scala interna e dell'area limitrofa) considerato libero .

mq 218 x €/mq 600,00 = € 130.800,00 che si arrotonda a € 131.000,00  
(centotrentunomila)

### LOTTO 3

Appartamento di Via Razzetti civ. 56A con annesso terrazzo

Si tratta dell'immobile soprastante al precedente il cui accesso deve per forza avvenire tramite l'area esterna annessa al bar .

Anche in questo caso tenuto conto dell'ottima posizione in cui è ubicato l'immobile, del discreto stato di conservazione del fabbricato, delle mediocri finiture risalenti all'epoca della costruzione (circa 1965), della buona possibilità di parcheggio e per contro delle necessità di eseguire delle pratiche edilizie in sanatoria lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 700,00 al metro quadro di superficie virtuale di negozio (comprensiva dell'incidenza del magazzino sottostante annesso collegato con scala interna e dell'area limitrofa) considerato libero .

mq 141 x €/mq 700,00 = € 98.700,00 che si arrotonda a € 99.000,00  
(novantanovemila)

### Rezzoaglio

*appartamenti*

valore minimo

valore massimo



- |                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| - OMI (2016 - II° semestre) | €/mq 455,00 | €/mq 630,00 |
| - indagine di mercato       | €/mq 400,00 | €/mq 550,00 |
| - osservatorio FIAIP        | €/mq 350,00 | €/mq 500,00 |

**LOTTO 4**

**Fabbricato di Cerisola, Via Provinciale civ. 92**

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato a circa Km 4 dal centro del Comune, del buono stato di conservazione del fabbricato, delle mediocri finiture risalenti all'epoca della costruzione (circa 1970), della discreta possibilità di parcheggio in zona e per contro dei lavori da eseguirsi nel negozio per la trasformazione in appartamento non sussistendo in zona la possibilità economica di impiantare una attività commerciale, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 350,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento (comprensiva dell'incidenza delle altre aree annesse) considerato libero .

mq 173 x €/mq 350,00 = € 60.550,00 che si arrotonda a **€ 61.000,00**

**(sessantunomila)**

Genova, 12 settembre 2017

L'Esperto  


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

**ELENCO ALLEGATI**

- ALL. 1 - Mail dott. Lanata;
- ALL. 2 - Attestati di prestazione energetica unità immobiliari;
- ALL. 3 - Planimetria stato attuale appartamento Via al Castello civ. 17;
- ALL. 4 - Stralcio di mappa Foglio 18 Catasto Terreni S. Stefano d'Aveto;



- ALL. 5 - Planimetria stato attuale magazzino Via al Castello civ. 17;
- ALL. 6 - Planimetria stato attuale bar e magazzino Viale Razzetti civ. 56;
- ALL. 7 - Planimetria stato attuale appartamento Viale Razzetti civ. 56A;
- ALL. 8 - Stralcio di mappa Foglio 91 Catasto Terreni Rezzoaglio;
- ALL. 9 - Planimetria stato attuale negozio in località Cerisola civ. 92;
- ALL. 10 - Planimetria stato attuale appartamento in località Cerisola civ. 92;
- ALL. 11 - Corografia S. Stefano d'Aveto;
- ALL. 12 - Corografia Rezzoaglio, località Cerisola;
- ALL. 13 - Stralcio progetto di Via al Castello e agibilità;
- ALL. 14 - Planimetria catastale appartamento Via al Castello;
- ALL. 15 - Planimetria catastale magazzino Via al Castello;
- ALL. 16 - Stralcio progetto di Viale Razzetti e agibilità;
- ALL. 17 - Planimetria catastale bar Viale Razzetti;
- ALL. 18 - Planimetria catastale magazzino Viale Razzetti;
- ALL. 19 - Planimetria catastale appartamento Viale Razzetti;
- ALL. 20 - Stralcio progetto e condono Rezzoaglio;
- ALL. 21 - Planimetria catastale negozio Rezzoaglio;
- ALL. 22 - Planimetria catastale appartamento Rezzoaglio;
- ALL. 23 - Documentazione fotografica .

