

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. R. Bonino

R.E. 314/2017

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Legali: Avv. Riccardo Contorno

Avv. Clara Garbarino

Contro:

Signor [REDACTED]

Debitore esecutario

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: geometra Franco Garbarino

Albo del Collegio dei Geometri e Geografi Lavorati della Provincia di Genova al n° 2400.

Studio, 16029 Torriglia (GE) - Vm N.S. della Provvidenza, civ. 26

Telef. 010.9195068 portatile 347.8416.654

mail: franco.garbarino@discaj.it - PEC: franco.garbarino@geopea.it

RELAZIONE PERITALE

NOMINA

Il sottoscritto **geometra Franco Garbarino**, iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2400, ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, con studio professionale in Tonighia (GE), Via N.S. della Provvidenza, civ. 26, è stato nominato Esperto del Cimice dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato, con provvedimento del 13 luglio 2017.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nanti Cancelliere in data 26 luglio 2017, durante il quale è stato formulato l'infraindicato quesito.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, con il citato provvedimento è il seguente:

(L'esperto)

a) verifiche l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.P. gli atti mancanti o inidonei;

proverà quindi al determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ad esigenza ogni altra operazione ritenuta necessaria, precisa comunicazione scritta al mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritee.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e



le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i rapporti e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali inviolate. In ogni caso ai fini della valutazione tenendo conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMV minimi e medi, escludendo i massimi tramite casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMV se emerge che i prezzi reali vanno sotto tale soglia.

Si faccia constare nella sua relazione, previa indicazione dell'immobile stimato in loti autonomi:

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali,

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente i documenti mancanti che si profilino necessari a tali per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica eccezione della relazione ufficiale e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente procurare la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esigibilità



di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore.

5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che rendono a carico dell'acquirente, fin compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla struttura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riportare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giurisdizionali presentando, dove possibile, se la causa sta ancora in corso ed in che stato ed altre avvertenze;*
- gli atti di assorbimento urbanistici e cessioni di entomura;*
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- gli altri pesi e limitazioni d'uso res. oneri reali, obbligazioni proprie, serviti res., abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censio, livello o uso critico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà nuova derivante da alcuno dei singolari titoli.*

6. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente



Dovranno essere indicati:

- le incisioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre incisioni pregiudiziarie;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe riassegnate, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o maturamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; ulteriormente, verifica l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto inviatrice e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già versate o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della intanza di condono che l'appalticuratore possa eventualmente prescindere, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 49, comma sexto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Redigo, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione presunzione emergenza.

v) Nel caso si tratti di quota indivisa, dico innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in unità, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascuno

comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro, fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In merito all'incarico ricevuto, lo scrivente, per poter espletare esaustivamente l'incarico conferito, ha provveduto a prendere visione ed acquisire la documentazione relativa all'immobile signorato, presso i relativi competenti Uffici Pubblici e precisamente nei seguenti Uffici Pubblici:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio per acquisire le visioni catastali ordinarie e storiche degli immobili, e l'estrazione di mappa della zona in cui sono ubicati (in data 17/08/2017);
- Comune di Ne – Ufficio Edilizia Privata per il deposito della richiesta di certificato di destinazione urbanistica, effettuare le ricerche e prendere visione delle pratiche ediliarie riferite agli edifici, nonché all'acquisizione dei relativi provvedimenti emessi, nonché al ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica (in data 30/08/2017 e 20/09/2017);
- Comune di Ne – Ufficio Anagrafe - per acquisire il certificato di stato di famiglia degli occupanti di un fabbricato in oggetto (in data 30/08/2017).

La documentazione visionata ed acquisita è stata indispensabile sia al fine di permettere una corretta identificazione degli immobili con le loro caratteristiche urbanistiche, nonché per dare esaustiva e completa risposta al quesito formulato.

In data 16 agosto 2017 lo scrivente ha provveduto ad avvertire il creditore procedente nella persona del legale, mediante posta certificata, dell'avvio delle operazioni peritali.

In pari data è stata altresì spedita lettera raccomandata A.R. e posta ordinaria a



mezzo della quale veniva comunicato alla parte debitrice la prevista data di accesso agli immobili oggetto di pignoramento fissata per il giorno 30 agosto 2017 alle ore 14.30.

Come risulta, il giorno 30/08/2017 è stato effettuato accesso presso gli edifici che costituiscono oggetto di istanza di vendita, siti in Comune di Ne, Località Picchetti civ. 60 e Località Vassarone senza civico.

Sono stati effettuati rilievo degli immobili, acquisiti gli elementi tipologici necessari ai fini della valutazione, e ultimando il sopralluogo con la realizzazione di esauriente documentazione fotografica. Di dette operazioni è stato redatto verbale (ALLEGATO N° 01).

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito

a) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.R. gli atti mancanti o inidonei;

La documentazione presentata si sensi e per gli effetti dell'art.567 c.p.c. dal legale del creditore prononente relativa al certificato di iscrizione e trascrizione dei beni pignorati, richiesti all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed allegati al fascicolo di causa, risulta regolare e completa.

Quesito b) ciascia:

d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti ottomani;

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, ricordando



L'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni:

4. lo stato di possessore del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, non particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vere o vere, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
6. l'esistenza di formalità, vere o vere, che debbono cancellarsi o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. la verifica della regularità edilizia e urbanistica del bene, ...
8. Rendere, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione *prestazione amministrativa*.
- e) Nel caso si trattasse di questa rubrica, deve innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in parte.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Accertato lo stato di consistenza degli immobili pignorati, e visto la loro particolarità delle distinte destinazioni d'uso, si ritiene che sono comodamente divisi in matrice.

In particolare si provvede al formazione di due lotti.

Primo lotto: corrispondente ad un fabbricato rustico

Secondo lotto: corrispondente ad un edificio adibito al ricovero animali con area di pertinenza ed annesso terreno circostante.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA (PER ENTRE I MOLTI LOTTI):

Gli immobili oggetto della presente, risultano posti nel Comune di Ne, in area agricola - boschiva, accessibile dalla Frazione di Botasi.



In particolare gli stessi risultano posti in Località comunemente denominata Prechetto, quest'ultima posta a circa Km. 3,300 dalla Frazione di Borasi. Lungo la strada Comunale che da quest'ultima Frazione adduce al Monte Zatta, Borasi invece, risulta posto a circa Km. 17, dall'imbocco di fondovalle a Carasco, posta lungo la Strada Provinciale di Ne identificata con il n. 26, dopo aver attraversato le Frazioni di Conscenti (luogo ove ha sede il Comune di Ne), Frisolino e Pian di Fieno, centri rinorosi per gli impianti di inerti.

Trattasi di area quasi esclusivamente agricola, posta a circa 720 m. s.m.m., prevalentemente boschiva, con castani e faggi, privo di infrastrutture e opere di urbanizzazione, in fregio alla strada comunale.

I principali servizi quali scuole per l'infanzia, scuole primarie, negozi, ufficio postale, farmacia sono posti in Frazione Conscenti distanti circa Km. 14 dagli immobili in oggetto.

Il casello autostradale più vicino risulta quello di Lavagna, lungo l'autostrada A10 (Genova - Livorno) posto a circa Km. 22 e la stazione ferroviaria di Lavagna, posta sulla tratta Genova - La Spezia, a circa Km. 27.

PROPRIETA' ATTUALE (PER ENTRAMBI LOTTI):

Corrisponde all'attuale intestatario catastale e precisamente:

[REDAZIONE] proprietario per la quota di 1/1

EVOLUZIONE PROPRIETA' NEL VENTENNIO (PER ENTRAMBI LOTTI):

L'precedenti proprietari:

Nell'ambito del ventennio precedente, degli immobili è risultato che sono stati e sono di proprietà come segue:



Dal 11/10/1980 al 07/06/2005:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Per acquisto fatto con atto notarile di compravendita stipulato dal Notaio dott.

Alberto Piaggio alla residenza di Chiavari rep. 9322 in data 11/10/1980

Dal 07/06/2005 ad oggi:

[REDACTED] proprietario per la quota di

1/1

Per acquisto fatto con atto notarile di compravendita stipulato dal Notaio

dott.ssa Filomena Monaco alla residenza di Genova rep. 57017/13480 del

07/06/2005.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI (PER ENTRAMBI LOTTI):

La data di iscrizione dell'atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento dell'immobile è del 08/05/2017 e pertanto da tale data decorre il ventennio per l'accettazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

I certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all'immobile pignorato sono annessi al fascicolo, mentre l'estratto del Catasto consistente nella visure, estratto di mappa e nelle planimetrie, risultano allegate alla presente relazione.

All'atto si precisa che gli immobili pignorati risultano identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Né, Foglio 13, particella 358, subalterno 2.

Catastro Fabbricati del Comune di Né, Foglio 13, particella 635.

Catastro Terreni del Comune di Né, Foglio 13, particella 800.

Catastro Terreni del Comune di Né, Foglio 13, particella 801.

Si precisa che l'immobile identificato a Catastro Fabbricati con il mappale 358, risulta rappresentato nella mappa del Catastro Terreni del Comune di Né, al foglio 13, con la particella 732 (ALLEGATO N° 10).

Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli:

- nessuna;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi: Nella risulta dalla relazione notarile.

Altri pesi o limitazioni d'uso, in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censio, livello o uso civico e se vi sia stata affiancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alieno dei suddetti titoli: Nella risulta dal certificato ipotecario speciale allegato al fascicolo di causa. In particolare il diritto sul bene del debitore pignorato NON deriva da alcun titolo gravato da censo, livello o uso civico.

Trascrizioni:

- Trascrizione presentata il 30/06/2005 R.G. 6734, R.P. 4527, derivante Atto Notarile Pubblico di compravendita stipulato da Notaio Filomena Monaco di Genova in data 06/06/2005 rep. 57017/13450, a favore del signor [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, relativamente agli immobili pignorati, precisando che il fabbricato di cui al mappale 635 è indicato con precedente identificativo mappale 269, ancora censito come fabbricato rurale.
- Iscrizioni:
- Iserzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 30/06/2005 R.G. 6735, R.P. 1334, derivante da atto di mutuo stipulato da Notaio Filomena Monaco di Genova in data 07/06/2005 rep. 57018/13481, per un



totale di Euro 105.000,00, a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] in fronte di un capitale di Euro [REDACTED]

[REDACTED] o l'esecutato, relativamente all'intera

quota di piena proprietà dell'immobile pignorato, precisando che il

fabbricato di cui al mappale 635 è indicato con precedente identificativo

mappale 269, ancora censito come fabbricato rurale.

Pignoramenti:

- Trascrizione presentata il 08/05/2017 R.G. 3967, R.P. 3045, derivante da atto esecutivo quale verbale di pignoramento immobiliare emesso da Tribunale di Genova - Uffici Giudiziari il 10/04/2017, rep. 3404, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla quota intera della piena proprietà degli immobili pignorati.

DESCRIZIONE DEL LOTTO PRIMO

Lotto Primo: quota intera di fabbricato rustico sito in Comune di Ne, Località Vassarone, senza numero civico, della consistenza catastale di vani 4,0.

L'immobile risulta composto da due locali al piano terra (sfalsati tra loro), e due locali al piano primo (anch'essi sfalsati tra loro), tutti accessibili da esterno, con annessa area esterna di pertinenza.

DATI TECNICI

La superficie dell'immobile costituenti il lotto, misurata secondo il criterio stabilito dagli standard nazionali ed internazionali di cui S.E.L. (**Superficie Esterna Lorda**) ossia l'area delimitata dai muri perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascuno piano fuori terra o entro terra, alla quota

convenzionale di m. 1,50 dalla quota di pavimento, risulta la seguente:

- mq. 123,10 per i locali;
- mq. 65,00 per l'area di pertinenza esterna.

La superficie commerciale, derivante dalla somma della superficie principale alle superfici convenzionali, queste ultime determinate in applicazione di coefficienti mercantili alle superfici secondarie e accessorie, è la seguente:

Superficie principale: mq. 123,10;

Superficie convenzionale:

Area pertinenziale esterna: mq. 65,00 x coeff. 0,10 = superficie convenzionale
mq. 6,50

Di conseguenza la superficie commerciale del lotto risulta pari a mq.
129,60.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita a Catasto Fabbricati del Comune di Ne, Provincia di Genova, come segue:

Foglio 13, particella 655, categoria A/I, classe I, consistenza vani 4,

Superficie Catastale totale mq. 90 (superficie totale escluse le aree scoperte mq. 90), Rendita Catastale € 123,95, Indirizzo: Via Picchetti, piano 2, come si evince dalle visure ordinaria e storica allegate (ALLEGATO N° 04 e 05).

La planimetria catastale è stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, e riguarda allegata alla presente consulenza (ALLEGATO N° 12).

Regolarità catastale: (comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 52/85)

L'intestazione riportata nella visura catastale corrisponde all'attuale proprietario, e come risulta da ispezioni ipotecarie, e precisamente:

[REDAZIONE] proprietario per la

quota di 1/1.

Confini:

L'immobile con la relativa pertinenza esterna in oggetto, nel suo insieme confina con:

Nord: a mezzo area esterna, con area di pertinenza a **fabbricato** di cui al mappale 323 e terreno di cui al mappale 221;

Est: a mezzo muri perimetrali con terreno di cui al mappale 801 (nella fatispecie ora occupato in parte da strada carrabile pubblica che adduce al Monte Zatta);

Sud: a mezzo muri perimetrali con altri edifici di cui ai mappali 261 e 262;

Ovest: a mezzo area esterna, con terreno di cui al mappale 258;

sopra: per il fabbricato con tetto, e per l'area esterna con aria;
sotto: con terrapieno.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato in oggetto, è privo di assegnazione di numero civico, di Via Vassarone, (che corrisponde alla strada che adduce al Monte Zatta).

L'epoca della costruzione del fabbricato, risale presumibilmente agli inizi del novecento.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il fabbricato in oggetto corrisponde ad un vecchio immobile con struttura portante in muratura di pietrame coperito a falde, in precarie condizioni, privo di qualsiasi tipo di impianto e servizio, in stato di abbandono utilizzato come ripostiglio e deposito attrezzi da parte dell'esecutore.

Specificatamente il fabbricato risulta così composto:

al piano terra, vano posto nella parte est accessibile da esterno a forma



rettangolare delle dimensioni interne di circa ml. 5,30 x 5,40, con altezza interna di circa ml. 2,55 (individuato nella planimetria catastale come soggiorno), oltre a vano posto nella ovest, posto a quota superiore rispetto al precedente vano, di circa ml. 1,00, anch'esso accessibile solo dall'esterno e composto da unico vano parzialmente interrato a forma rettangolare delle dimensioni interne di circa ml. 3,10 x 1,60, con altezza interna di circa ml. 2,25 (individuato nella planimetria catastale come cantina).

al piano primo, vano posto nella parte est accessibile da esterno a forma rettangolare delle dimensioni interne di circa ml. 5,30 x 5,60, coperto a falda inclinata (tetto costituito da semplici travetti di legno atti a sostenere la copertura costituita da lamiera in metallo tipo grecata) con altezze interne variabili da circa ml. 1,30 a ml. 3,25 (individuato nella planimetria catastale come camera con servizio igienico), oltre a vano posto nella ovest, posto a quota superiore rispetto al precedente vano, di circa ml. 1,00, quest'ultimo accessibile solo dall'area perimenziale esterna ed anch'esso composto da unico vano a forma rettangolare delle dimensioni interne di circa ml. 3,30 x 4,70, coperto a falda inclinata (tetto costituito da semplici travetti di legno atti a sostenere copertura costituita da lamiera in metallo tipo grecata) con altezze interne variabili da circa ml. 1,50 a ml. 3,25 (individuato nella planimetria catastale come camera).

La forma e dimensioni sono meglio rappresentate nella allegata planimetria catastale (ALLEGATO N° 12).

Lo stato di fatto sia dell'edificio che dell'unità risulta riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (ALLEGATO N° 18).

Caratteristiche strutturali dell'edificio.



Strutture Portanti: muratura portante in materiale lapideo, prive di intonaco;

Soli intermedi: conglomerato cementizio;

Copertura: a falde coperto con lamiera grigia in mediocre stato;

Componenti edilizie e costruttive dell'unità.

Infissi interni: bucature prive di infissi;

Infissi esterni: porte di accesso ai singoli vani in legno - in pessime condizioni;

Balconi: Non esistente;

Pavimenti: in battuto di terreno per il piano terra e solaio in conglomerato privo di pavimentazione per il piano primo;

Impianti

Citofonico: non presente;

Ascensore: non presente;

Gas: non presente;

Elettrico: non presente;

Fognario: non presente;

Idrico: non presente;

Telefonico: non presente;

Termitico: non presente;

AC/S: non presente

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, il fabbricato risultava utilizzato come ripostiglio e deposito attrezzi da parte del proprietario esecutato, e pertanto da ritenersi



libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Da opportuna ricerca effettuata presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Ne, si è riscontrato l'assenza di qualsiasi tipo di provvedimento emesso per detto immobile. Inoltre visto lo stato di **vetustà e la sua rappresentazione in mappa fin dall'impianto catastale**, si deduce che la relativa costruzione è certamente anteriore al 01/09/1967.

INDACINE URBANISTICA:

In riferimento alla cartografia del PUC - Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ne, approvato con Provvedimento Dirigenziale dell'Area 5 della Provincia di Genova n° 5953 prot. 98365 del 19/12/2001, si desume che il fabbricato in oggetto ricade in zona urbanistica identificata con la simbologia IPA-E2 denominata Territorio di presidio ambientale con fenomeno legato a produzioni marginali, la cui normativa di attuazione prevede prevalentemente interventi sull'esistente atti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente. In merito ai vincoli locali, l'area in cui riende l'edificio è sottoposta a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 4/99, e vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III D.Lgs. 42/2004.

Vincoli:

L'edificio in oggetto NON risulta vincolato ai sensi parte II D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

Conformità rappresentazione catastale: (comma i bis dell'art. 29 della Legge 52/83)

La rappresentazione della planimetria catastale acquisita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova, depositata agli atti catastali in data



08/04/2005 (prot. GE 0079648) non corrisponde allo stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile ed in particolare:

- le destinazioni d'uso indicate corrispondono ad un edificio abitativo, quando in essere corrisponde a edificio adibito a magazzino;
- nella planimetria catastale sono rappresentate pareti interne altre a delimitare il servizio igienico, nonché una scala interna di collegamento tra i piani terra e primo del corpo posto sul lato est, quando in realtà non esistono tramezze e scale interne;
- al piano primo, sono rappresentate porte interne poste tra i due locali identificati come camere, quando in realtà non esistono né tantomeno potrebbero esistere a seguito del dislivello esistente tra i due vani.
- Non è stata rappresentata l'area esterna di pertinenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nell'ambito dell'incarico assegnato, lo scrivente era incaricato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, quale professionista iscritto nell'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria con il n° 374, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 recante "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successive modificazioni. In considerazione del fatto che l'edificio risulta, in parte privo di infissi (e di conseguenza privo di involucro così come definito all'art. 2 lettera 1, punto b-novies decies), impianti e servizi di qualsiasi genere, si riuene che sudetto edificio è escluso dall'applicazione della suddetta normativa, e di conseguenza non rientra negli obblighi di essere fornito dell'attestato di prestazione energetica.

DESCRIZIONE DEL LOTTINO SECONDO



Lotto secondo: quota intera di immobile adibito a ricovero animali equini sito in Comune di Ne, Via Picchetti civ. 60, della consistenza catastale di mq. 240, con annessa area periferiale di circa mq. 1.600 e terreno circostante di natura agricola di mq. 1.055.

DATI TECNICI

La superficie dell'immobile costituente il lotto, misurata secondo il criterio stabilito dagli standard nazionali ed internazionali di cui S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) ossia l'area delimitata dai muri perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascuno piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m. 1,50 dalla quota di pavimento, risulta la seguente:

- mq. **245,97** per il fabbricato;
- mq. **1.600,00** per l'area di periferia esterna;
- mq. **1.055,00** per il terreno limitrofo.

Nella fattispecie, si ritiene di considerare la superficie **commerciale**, pari alle reali superfici, senza l'applicazione degli usuali coefficienti mercantili, diversificando sostanzialmente i singoli valori unitari.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Gli immobili che costituiscono il presente lotto risultano censiti come segue:

Il fabbricato adibito a locali di ricovero animali:

Identificato a Catastro Fabbriani del Comune di Ne, Provincia di Genova, come segue:

Foglio 13, particella 358, subalterno 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 240, Superficie Catastale totale mq. 247, Rendita Catastale € 247,90, Indirizzo: Via Picchetti, piano T, come si evince dalla visura ordinaria e storica allegate (ALLEGATI n° 02 e 03).



La planimetria catastale è stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, e risulta allegata alla presente constanza (ALLEGATO N° 11).

L'area di pertinenza esterna al fabbricato adibito a locali di ricovero animali:

Identificata a Catastro Terreni del Comune di Ne, Provincia di Genova, come segue:

Foglio 13, particella 800, qualità Castagneto da frutto, classe 2, superficie are 16 centiare 00, Reddito Dominicale € 2,48, Reddito Agrario € 1,32, come si evince dalla visura ordinaria e storica allegate (ALLEGATI N° 06 e 07).

Il terreno limitrofo al fabbricato adibito a locali di ricovero animali:

Identificata a Catastro Terreni del Comune di Ne, Provincia di Genova, come segue:

Foglio 13, particella 801, qualità Castagneto da frutto, classe 2, superficie are 10 centiare 55, Reddito Dominicale € 1,63, Reddito Agrario € 0,87, come si evince dalla visura ordinaria e storica allegate (ALLEGATI N° 08 e 09).

Regolarità catastale: (comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 52/85)

Le intesazioni degli immobili costituenti il presente lotto riportate nelle visure catastali corrispondono all'attuale proprietà coincidente con l'esecutato, e come risulta da ispezioni ipotecarie, e precisamente:

[REDAZIONE] proprietario per la quota di 1/1.

Conclusio

Il fabbricato con l'area di pertinenza ed il terreno limitrofo, costituenti il lotto, nel loro insieme costituisce un unico immobile avente le seguenti coerenze:

Nord: a mezzo area di pertinenza e terreno limitrofo, con terreni di cui ai mappali 221 e 799;

Est: a mezzo area di pertinenza , con terreno di cui al mappale 225;

Sud: a mezzo area di pertinenza e terreno limitrofo, con Strada Comunale

Pedonale e terreno di cui al mappale 264;

Ovest: a mezzo terreno limitrofo, con aree e sedini di fabbricato di cui ai mappali 261 e 635;

Sopra: per il fabbricato con tetto, e per l'area esterna con tetto;
sotto: con terrapieno.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA DEL MANUFATTO

Il fabbricato adibito a ricovero animali, è distinto con il numero civico 60, di Via Picchetti, e risulta posto a valle della suddetta strada.

Trattasi di edificio composto da due blocchi rettangolari posti in senso longitudinale in aderenza tra loro, ed un corpo di testa posto sul lato est. Il blocco longitudinale posto a valle è composto da box ricovero cavalli, il blocco longitudinale posto a monte è costituito da alcuni box ricovero cavalli e locali magazzini - ripostigli questi ultimi utilizzati come deposito fieno, mangimi e attrezzatura varia. Il corpo di testa è costituito da vani adibiti a magazzini.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Trattasi di immobile avente strutture portanti in muratura di laterizio semipieno e blocchetti di cemento semplicemente appiaggiati al terreno ovvero con modeste opere di fondazione, coperti a falde.

Specificatamente il blocco longitudinale posto a valle è delle dimensioni di circa ml. 40,35 x 3,35, il blocco longitudinale in aderenza al precedente, posto a monte è delle dimensioni di ml. 28,65 x 3,00, ed il corpo di testa, posto sul lato est ed in aderenza ai due suddetti blocchi, ha dimensioni di ml. 6,50 x 3,65.

Le altezze interne sono le seguenti:



Il blocco a valle, è coperto a falda inclinata con altezze variabili da ml. 2,05 lungo la gronda a ml. 2,65 al colmo.

Il blocco a monte, è coperto a falda inclinata con altezze variabili da ml. 1,90 lungo la gronda a ml. 2,65 al colmo.

Il corpo di testa, è coperto a falda inclinata con altezze variabili da ml. 2,40 lungo la gronda a ml. 3,40 al colmo.

I due corpi longitudinali sono posti ad un dislivello tra loro di circa ml. 1,00 a seguito della conformazione del terreno.

Nel blocco a valle sono ubicati n. 15 box equini, divisi tra loro da tramezze interne e tutti accessibili dall'esterno.

Nel blocco a monte sono ubicati n. 5 box equini, divisi anche loro tra loro da tramezze interne oltre a locale magazzino, anche loro tutti accessibili dall'esterno.

La forma e dimensioni sono meglio rappresentate nella allegata planimetria catastale (ALLEGATO N° 11).

L'aspetto di fatto sia dell'edificio che dell'unità risulta riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (ALLEGATO N° 19).

Caratteristiche strutturali dell'edificio.

Struttura Portante: in parte in muratura portante in mattoni semiopimi, semplicemente appoggiata al terreno (corpo a valle e blocco di testa), rialzata con intonaco ed in parte in blocchetti di cemento in parte intonacati (blocco a monte);

Solai: pavimento in terra con sovrastante letto di calcestruzzo;

Copertura: a falde con struttura portante in materiale ligneo, con
con lamiere grecate prevalentemente in mediocre stato;

Componenti edilizie e costruttive dell'unità.

Infissi interni: assenti;

Infissi esterni: porte di accesso ai singoli box equini in legno – in
mediocre condizione. Locali magazzino posti nel corpo a
monte privi di infissi;

Bugno: Non esistenti;

Pavimenti: in battuto di terreno con sovrastante getto di
calcestruzzo;

Impianti

Citofonico: non presente;

Ascensore: non presente;

Gas: non presente;

Elettrico: presente;

Fognario: non presente;

Idrico: presente;

Telefonico: non presente;

Termico: non presente;

ACS non presente

CARATTERISTICHE DESCRIPTIVE DEL TERRENO

Il terreno adiacente al fabbricato risulta sistemato ad ampi terrazzamenti, ed
adibito in area esterna per pascolo e camminamento degli animali, con opere di
recinzione.

Lo stato di fatto del terreno risulta riscontrabile dalla allegata documentazione

fotografica (ALLEGATO N° 20).

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, il fabbricato risultava utilizzato come stalla di equini di proprietà dell'esecutato.

Inoltre, l'immobile pur essendo privo di requisiti igienici ed in assenza di unità abitative, dall'anagrafe del Comune di Ne, risulta che nell'edificio è residente l'esecutato con familiari (ALLEGATO N° 13).

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Da opportune ricerche effettuate presso l'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Ne, si è riscontrato che per il fabbricato sono stati emessi i seguenti provvedimenti edili:

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 31 L. 47/85, a seguito di domanda di condono edilizio per la costruzione del manufatto in assenza di provvedimenti edili, emessa a favore dell'originario proprietario in data 24/05/2000 rif. Condono Edilizio n. 208 (prot. 6544/86) (ALLEGATO N° 14);
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 39 L. 724/91, a seguito di ulteriore domanda di condono edilizio per ampliamento del fabbricato precedentemente sanato con il provvedimento di cui sopra, effettuato in assenza di provvedimento edilizio, emessa a favore dell'originario proprietario in data 13/03/2001 rif. Pratica Edilizia 76/94 (ALLEGATO N° 15);
- PerMESSO di COSTRuire in SANATORIA rilasciato ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01, a seguito di interventi di manutenzione straordinaria effettuati in assenza di provvedimento edilizio, richiesta dall'originario proprietario e

nell'iter di approvazione volturata a nome dell'esecutato, in data 26/04/2016 rif. Pratica Edilizia 1395/1996 (ALLEGATO N° 16).

A raffronto dell'elaborato progettuale allegato all'ultimo provvedimento emesso, risulta che successivamente sono state eseguite ulteriori opere in assenza di provvedimento o precisamente:

- realizzazione di divisorii interni nel blocco a monte;
- modifica alle aperture esterne del blocco a monte.

INDAGINE URBANISTICA:

In riferimento alla cartografia del PUC - Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ne, approvato con Provvedimento Dirigenziale dell'Area S della Provincia di Genova n° 5955 prot. 98365 del 10/12/2001, si desume che il fabbricato adibito a ricovero animali ed il terreno limitrofo ricadono in zona urbanistica identificata con la simbologia TPA-E2 denominata Territorio di presidio ambientale con fenomeno legato a produzioni marginali, la cui normativa di attuazione prevede prevalentemente interventi sull'esistente atti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente.

In merito ai vincoli locali, l'area in cui ricade l'intera area è sottoposta a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 4/99, e vincolo paesaggistico al sensu della Parte III D.Lgs. 42/2004.

A miglior chiarimento, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune di Ne in data 13/09/2017 prot. 10598 (ALLEGATO N° 17).

Vincoli:

L'edificio in oggetto NON risulta vincolato ai sensi parte II D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

Conformità rappresentazione catastale: (*comma 1 bis dell'art. 29 della*

Legge 52/85)

La rappresentazione della planimetria catastale relativa all'immobile destinato a box equini acquisita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova, depositata agli atti catastali in data 03/12/2003 (prot. GE 0367184) non corrisponde allo stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile ed in particolare:

- Risulta mancante la rappresentazione di parte del manufatto di testa, posto nella parte est del complesso;
- Risulta mancante la rappresentazione dei divisori interni esistenti nel blocco a monte;
- Risultano errate le rappresentazioni delle bucature esistenti nel blocco a monte.

Riferimento alle norme igieniche

L'immobile adibito a ricovero animali, così come attualmente si trova, non è conforme alle norme igieniche, in quanto non è **presente** alcuna condumina opportunamente collegata ad impianto di depurazione, prevista sia dalle norme locali che dal Regolamento di Igiene vigente.

In ogni caso, vi è ampio spazio per la sua eventuale realizzazione nell'ambito del limitrofo terreno.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nell'ambito dell'incarico assegnato, lo scrivente era incaricato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, quale professionista **iscritto** nell'ELENCO dei Certificatori Energetici della Regione Liguria con il n° 374.

Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 22/2007, modifica con Legge

Regionale n. 23/2012 e Regolamento Regionale Attuativo del 13 novembre 2012, n. 6, stabilisce che gli edifici adibiti a magazzini e simili sono esclusi dall'obbligo della redazione dell'attesto di prestazione energetica.

VALORE COMPLESSIVO.

Criterio di stima adottato:

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Nella fattispecie della nuova riforma delle esecuzioni immobiliari, occorre determinare una stima di fatto monoparametrica, con valore a metroquadrato, previa opportuna indagine di mercato.

Per la presente relazione, comunque non è possibile l'applicazione dei valori OMI, così come espressamente indicato nel quesito, visto la particolarità della destinazione degli immobili stessi.

Pertanto si procede come segue:

Criterio di stima adottato per il fabbricato adibito a magazzino agricolo

Lo scrivente, prima di procedere alla redazione della seguente valutazione ha ritenuto comunque di effettuare indagini di mercato anche attraverso:

- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

All'uopo si fa constatare che:

- dalla Banca dati OMV (Osservatorio Mercato Immobiliare), per i magazzini in condizioni ordinarie, posti nel Comune di Ne, microzona identificata con il n. 2 (Extraurbana e Frazioni) corrispondente alla zona in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, viene attribuito un valore **unitario** variabile da euro 290,00 ad euro 430,00 a metro quadrato.

Criterio di stima adottato per il fabbricato adibito a ricovero equini:

Lo scrivente, ha ritenuto di poter procedere alla stima mediante il metodo "ricostruzione aggiornata" considerando il compendio immobiliare di cui si tratta, e che non è possibile effettuare comparazioni dirette di immobili vicini o comunque assimilabili.

Per quanto attiene il valore di ricostruzione, sono stati utilizzati i valori di massima relativi alle costruzioni di tipo rurale, idoneamente decurtati per lo stato di vetustà, obsolescenza, funzionalità.

Criterio di stima adottato per i terreni:

Lo scrivente adotta lo stesso parametro della valutazione del fabbricato adibito a ricovero equini, considerando i terreni come pertinenza del medesimo.

STIMA DEGLI IMMOBILI**Per il Lotto Primo (*fabbricato di cui al mappale 635*)**

Visto lo stato di degrado in cui si trova l'immobile, privo di qualsiasi tipo di impianto, in parte privo di infissi, si ritiene applicare un valore unitario inferiore al minimo indicato da OMI, e precisamente € 150,00/mq.

$\text{mq. } 129,60 \times € 150,00/\text{mq.} = € 19.440,00$

Per il Lotto Secondo (*fabbricato di cui ai mappale 358 sub. 2 e terreni mappali 800 e 801*)

Visto lo stato in cui si trova l'edificio adibito a ricovero animali, avente peraltro problemi di carattere strutturale, si ritiene applicare un valore unitario pari a € 300,00/mq, a cui corrisponde un valore a mq. pari a circa € 140,00/mq.

Per quanto concerne il terreno, visto lo stato di consistenza e l'aspetto orografico, si ritiene adottare un valore leggermente superiore all'ordinarietà, che solitamente è pari al 2,00 % del valore del fabbricato.

Nella fattispecie si ritiene equo applicare una percentuale pari a 3,50 % a cui corrisponde un valore unitario pari a € 5,00 /mq.

Fabbricato: mq. 245,97 x € 140,00/mq. = € 34.435,80

Terreno: mq. 2.655,00 x € 5,00/mq. = € 13.275,00

Per un totale pari a € 47.710,80

CORREZIONI AL VALORE

In virtù delle indagini svolte, si sono accettate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore degli immobili, come segue:

Correzione al valore per il fabbricato adibito a magazzino agricolo

Aggiornamento catastale, comprensivo di diritti erariali onerari e spese professionali: € 500,00

Correzione al valore per il fabbricato adibito a ricovero equini ed area di pertinenza

Pratica edilizia in sanatoria per l'esecuzione di opere fatto in assenza di provvedimenti edili, intesa come richiesta compatibilità Paesaggistica e richiesta Permesso di Costruire, nonché richiesta per la realizzazione di concimazione onorari e spese professionali. € 3.800,00.

Diritti e oneri di urbanizzazione, nonché sanzione per la pratica di sanatoria: circa € 1.500,00

Aggiornamento catastale, comprensivo di diritti erariali onerari e spese professionali: € 800,00.

Costruzione concimaria in conformità alle norme igieniche: € 6.000,00

Per un complessivo di € 12.100,00

PROBABILE VALORE DI MERCATO

In applicazione delle detrazioni determinate, si ritiene che il presunto valore di

mercato degli immobili oggetto di stima, risulta pari alla differenza tra il valore complessivo e le detrazioni medesime.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato è il seguente:

Per il Lotto Primo

C 18.940,00 (C 19.440,00 - € 500,00).

Per il Lotto Secondo

€ 35.610,80 (€ 47.710,80 - C 12.100,00).

Riassumento:

Probabile valore di mercato del LOTTO PRIMO

(*fabbricato di cui al mappale 635*)

arr/to: C 19.000,00

00000

Probabile valore di mercato del LOTTO SECONDO

(*fabbricato di cui al mappale 358 sub. 2 e terreni mappati 800 e 801*)

arr/to: € 35.600,00

Le vendite degli immobili risultano soggette ad imposta di registro.

0000000

Ringraziando ilmo signor Giudice per la simpatia accordata, restando a disposizione per eventuale chiarimento in merito, distintamente saluto.

Torriglia, 22 settembre 2017



L'Esperto
Ducco
(geom. Franco Garbarino)