

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Ill.ma dott.ssa P. Zampieri

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL S.p.a.

rappresentato e difeso dall' avv. Stefano Bazzani

contro la sig.ra.

XY

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : _____

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec: lucia.disumma@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nel fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione sito in Comune di Davagna (Ge), località Dercogna – Via Via Dercogna 24A con annesso circostante terreno, oltre a terreno pertinenziale su cui insiste un magazzino ed un ulteriore terreno, dislocato e distante dai precedenti asservito quale posto auto all'abitazione e di fatto inutilizzabile in quanto bosco. Il tutto raggiungibile solo pedonalmente o con piccoli mezzi idonei.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1

in capo alla signora XY, di:

1. fabbricato ad uso civile abitazione composto da piani terra e primo, sito in Comune di Davagna (Ge), località Dercogna, via Dercogna 24 A composto da: ingresso/soggiorno/cucina al piano terra, camera , bagno e disimpegno al primo piano.
2. terreno circostante annesso al fabbricato (Fg. 54 mappale 635)
3. terreno pertinenziale all'immobile (Fg.60 mapp.876 ex 15)
4. deposito su terreno di cui al punto 3 (Fg. 60 mapp. 877) . Il deposito di compone di piano terra e piano seminterrato.
5. terreno dislocato rispetto ai terreni di cui ai punti 2 e 3, raggiungibile dalla via Scoffera solo pedonalmente, asservito al fabbricato quale posto auto, di fatto non utilizzabile in tal senso.

Il fabbricato, i terreni e il magazzino, sono raggiungibili pedonalmente, stante le dimensioni, la tortuosità e ripidità di via Dercogna. Possibile eventualmente l'utilizzo di piccoli mezzi idonei a percorrere la via.

1.1 - Dati tecnici:

Abitazione

superficie utile piano terra:	mq. 24,84
superficie utile piano primo:	mq. 21,59
superficie camminamento lato nord:	mq. 8,50
superficie terrazzo/area esterna	mq. 41,00
superficie ripostiglio esterno:	mq. 3,38
superficie lorda abitazione :	mq. 67,90
superficie commerciale:	mq. 84,40 ca.

Magazzino

Superficie utile piano terra	mq. 9,50
Superficie utile piano S1	mq. 3,90
Cisterna	mq. 4,70
Superficie commerciale	mq 23,40 ca.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Abitazione (sup lorda) mq. 67,90 x 1	= mq. 67,90
Camminamento piano primo mq. 8,50 x 0,30	= mq. 2,55
Terrazzo mq. 41 x 0,30	= mq. 12,30
Ripostiglio esterno mq 3,38 x 0,50	= mq. 1,69
<u>Totale superficie virtuale abitazione</u>	<u>= mq. 84,44</u>
<u>Totale superficie virtuale arrotondata</u>	<u>= mq.84,40</u>

Terreni –consistenza in mq.

Fg. 54 mapp. 635	castagneto frutto	mq 2649
Fg. 60 mapp. 876	seminativo	mq 938
Fg. 53 mapp. 122	castagneto frutto	mq 163

1.3 – Identificativi catastali

Gli immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Davagna (Ge) in capo a (All.1) :

1. XY nata a il

C.F. – proprietà **1/1**

con i seguenti dati:

1. Abitazione

Via Dercogna 24A - piano T e 1°

Sez. Urbana // Foglio 54, Mappale 634, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 2,5 – Superficie catastale * 60 mq. - R.C. € 161,39

* nota dell'agenzia delle entrate: si intendono escluse le superfici di balconi e terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti.

2. Terreno circostante e annesso all'abitazione censito a C.T.:

Foglio 54, Mappale 635, qualità Castagneto frutto, classe 2, superficie 26 are e 49 centiare –Reddito dominicale € 4,10 agrario 2,74

3. Terreno contiguo al precedente censito a C.T. con i seguenti dati:

Foglio 60, Mappale 876 (ex 15), qualità seminativo, classe 2, superficie 9 are e 38 centiare – Reddito dominicale € 3,63 agrario 3,49

Nota: sulla visura per immobile l'intestazione è ancora a nome Ricci Maurizio

4. Deposito entrostante terreno di cui al punto 3. censito a NCEU con i seguenti dati:

Via Dercogna piano S1 s T

Sez. Urbana // Foglio 60, Mappale 877, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq.14 – Superficie catastale 17 mq. - R.C. € 26,25

5. Terreno censito a C.T. con i seguenti dati:

Foglio 53, Mappale 122, qualità castagneto frutto, classe 3, superficie 1 ara e 63 centiare – Reddito dominicale € 0,17 agrario 0,14

1.4 – Regolarità catastale

Abitazione

La planimetria catastale è **difforme** dallo stato attuale dei luoghi.

Le difformità consistono nella mancata rappresentazione:

- della tettoia lato ingresso,
- del volume creato per l'alloggiamento della caldaia, delle bombole del gas e ripostiglio,
- della pavimentazione antistante la casa con scaletta d'accesso
- del camminamento alla quota del piano primo con relativa scala
- muretti di recinzione e cancello

Magazzino

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

1.5 – Confini

1. L'unità immobiliare è entrostante il mappale 635 fg. 54 Catasto terreni Comune di Davagna, pertanto confina con il mappale 635 su tutti i lati.
2. Il terreno mappale 635 fg. 54 confina con i seguenti mappali: 296, 272, 275, 277,299 e strada comunale Dercogna.
3. Il terreno Foglio 60, Mappale 876 (ex 15) confina con strada comunale Dercogna e mappali 14 ,12,13, 16 sempre del fg.60
4. Il magazzino mappale 877 è entro stante il mappale 877 pertanto confina con detto mappale su tutti i lati
5. Il terreno Fg. 53, mappale 122 confina con il mappale 78 su tre lati e con strada comunale Scoffera.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Periferica, località Dercogna.

Nelle vicinanze: Prato e Molassana

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali , agricole

Collegamenti pubblici: Linea ATP, casello autostradale di Genova Est a circa 13 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo eseguito con So.ve.mo. a seguito di accesso forzoso, risultava parzialmente arredata e disabitata.

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: //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: //

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: vincolo di asservimento con destinazione d'uso posto auto sul terreno censito al Fg. 23 mapp. 122 NTC comune di Davagna con atto del 02.07.1997 notaio E.Pilo Pais di Genova rep. n. 216025 Racc. 7504 registrato a Genova il 10.07.97 al n. 7865 (All. 10). (n.d.r. si fa presente che di fatto il terreno in questione è boschivo e, allo stato, non raggiungibile carrabilmente).

4.1.4. Altre limitazioni: come già detto gli immobili sono raggiungibili

pedonalmente e/o con piccolo automezzo idoneo ad uso agricolo. Il terreno mapp. 122 asservito quale posto auto all'abitazione non è carrabile.

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

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

Iscrizione - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Genova il 27/03/2009 ai nn. 10211/1643, per euro 220.000,00 a garanzia di € 110.000,00 in favore di BNL Spa con sede in Roma, contro XY, atto notarile pubblico Notaio Castello Andrea di Genova del 26.03.2009 Rep. n. 91127/33964 sugli immobili di cui alla presente perizia.

Iscrizione - Ipoteca accesa presso la Conservatoria di Genova il 16.08.2013 ai nn. 23969/2805 derivante da ipoteca legale del 07.08.2013 per € 61.632,34 a garanzia di un debito di € 30.816,17 contro XY a favore di Equitalia Nord SPA con sede in Milano, la quale elegge domicilio a Genova in Via delle Casaccie n.1, gravante sugli immobili in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione – Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 30/09/2016 ai nn. 28487/20326 in favore di BNL SPA con sede in Roma, a carico di XY in forza di verbale di pignoramento dal Tribunale di Genova e notificato in data 15.09.2016 gravante sugli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. La tettoia antistante l'ingresso dell'abitazione, da quanto si evince dal CDU allegato, non è sanabile, stante l'utilizzo dell'incremento di volume del 20% già concesso.

Per il magazzino, occorre invece presentare una SCIA in sanatoria e pagare una sanzione pecuniaria. Si indica l'importo di € **4.500,00** oltre oneri di legge, comprensivo di demolizione della tettoia, sanzione e redazione delle pratiche edilizie sopra citate.

4.3.2. di conformità catastale: € **500,00** per la sola l'abitazione, poiché la planimetria catastale del magazzino è conforme allo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a:

XY nata ail

C.F..... per la quota di 1/1 di piena proprietà, attualmente di stato civile per acquisto fattone dal sig. Ricci Maurizio nato a Genova il 23.11.1964 in virtù di atto di compravendita del 26.03.2009 a rogito del Notaio Castello Andrea Rep.n.91126/33963, trascritto a Genova il 27 marzo 2009 ai nn. 10210/7318 (All. 5 - Atto di provenienza).

6.2 Precedenti proprietari

A Ricci Maurizio quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita notaio Massimo Di Paolo del 17.10.1984 rep. 12125, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 06.11.84 ai nn. 30437/24035, con il quale acquista gli immobili riportati al catasto terreni fg.54 mapp. 297 e fg.54 mapp.298 da Porcella Giuseppe nato a Genova il 08.09.1955 e da Ricci Oreste nato a Davagna il 29.04.1925.

2) compravendita con scrittura privata autenticata notaio Massimo di Paolo del 22.11.1990 rep. 25787, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 18.12.1990 ai nn. 29415/19667, con il quale acquistava il terreno riportato al fg.60 mapp. 15 da Cevasco Anna Maria nata a Genova il 10/09/1954.

3) Successione legale di Leonardini Marisa Chiara nata a Genova il 09.01.36 e deceduta il 28.02.2008, giusta denuncia del 17.04.2008 n. 19 vol.380, trascritta presso la Conservatoria di Genova il 13.08.2008 ai nn. 31972/21064 con la quale la de cuius lasciava a Ricci Maurizio la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno riportato al fg. 53 mapp. 122.

4) Successione legale Ricci Lino nato a Davagna il 27.09.1933 e deceduto il 01.03.2000, giusta denuncia del 08.08.2000 n. 49 vol. 9, trascritta presso la conservatoria di Genova il 17.04.2004 ai nn. 10517/5859 con la quale il de cuius lasciava a Ricci Maurizio e Leonardini Marisa Chiara la quota di $\frac{1}{2}$ piena proprietà ciascuno del terreno riportato al fg. 53 mapp. 122.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato ad uso civile abitazione è stato edificato con concessione edilizia n. 4/94 del 07/02/94 (ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da edificio rurale a residenziale ed incremento volumetrico entro il 20% del fabbricato sito in Dercogna e distinto al N.T.C. Fg. 54 mapp. 297) e successiva variante P.E. n.12/93 (All.11).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Davagna in data 13.02.2009 con lettera raccomandata prot. 1175 (si allegano la lettera del comune, la dichiarazione di conformità degli impianti, la dichiarazione di conformità delle opere redatta dal progettista geom. Re Ettore e copia dell'avvenuta presentazione all'N.C.E.U. delle variazioni apportate al fabbricato (All.7).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si rileva la presenza di una tettoia sul lato dell'ingresso non rappresentata negli elaborati di cui alle pratiche edilizie sopra indicate.

Pertanto **non vi è regolarità urbanistica.**

Il magazzino / deposito è stato oggetto di ristrutturazione a seguito di concessione edilizia n. 45/91 del 27.12.91 (All.12).

Si rileva diversa posizione e dimensioni delle bucatore, rappresentate correttamente sulla planimetria catastale.

Pertanto **non vi è regolarità urbanistica.**

8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il PUC 2010 adottato con D.C.C. n.32 del 06.11.2010

gli immobili ricadono nei seguenti ambiti del PUC:

Foglio 53 mappale 122 aree boscate Ab art. 17 100%

Foglio 54 mappale 635 aree boscate Ab art. 17 100%

Foglio 60 mappale 876 aree boscate Ab art. 17 90%

aree a presidio ambientale insediate Pr art.11 10%

Piano di Bacino Torrente Bisagno

9. VINCOLI

Gli immobili oggetto di perizia 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 (All.14 CDU e All. 3-Cartografie)

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	muratura mista, mattoni, blocchetti cls condizioni:buone
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: a due falde struttura c.a., copertura coppi. condizioni:buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione esterna antistante	Pavimentazione antistante l'ingresso: pietra opus incertum condizioni: buone rivestimento scala esterna: pietra condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento di pietra condizioni: buone
Infissi esterni	finestre di alluminio bianco con doppi vetri persiane di alluminio condizioni:buone
Infissi interni:	porte interne : legno tinta noce condizioni: buone porta d'accesso anta unica condizioni:buone
Bagno:	pavimenti: ceramica pareti : ceramica dotazione bagno: doccia, w.c., bidet, lavabo condizioni: discrete
Pavimenti:	monocottura . condizioni:discrete
Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati . condizioni:medie alcune pareti del primo piano/sottotetto presentano condensa
Impianti:	
Elettrico:	sottotraccia a norma
Fognatura:	presente fossa himhoff
Idrico:	sottotraccia

Termico:	impianto autonomo con calderina nel ripostiglio esterno, alimentata da bombole gas
Gas:	bombole nel ripostiglio
magazzino	
Pareti esterne	Intonaco e pietra . Condizioni.buone
Copertura	a due falde con rivestimento di coppi. Condizioni .buone

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'impossibilità di giungere alla casa con l'auto, delle condizioni degli immobili al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna per quanto riguarda l'abitazione. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

Per quanto riguarda i terreni ci si rifarà ai valori agricoli medi della zona (All.15).

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita

immobiliare proposti dai principali siti internet;

- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico (unica categoria presente), in normale stato conservativo, primo semestre 2017 propone valori da un minimo €/mq 540,00 ad un massimo di €/mq 780,00*

- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P. che per immobili in buono stato in zona periferica di Davagna indica per il 2016 valori da €/mq. 650,00 ad €/mq 850,00;*

- banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in zona Dercogna indica un valori: ubicazione minor pregio €/mq 549,00 -

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: piena proprietà casa di civile abitazione da terra a tetto della superficie commerciale di mq. 84,40, magazzino mq. 23,40 oltre ai terreni annessi, di pertinenza o asserviti come descritto in precedenza.

In considerazione dell'impossibilità di giungere agli immobili con l'auto, si è ritenuto di applicare una quotazione inferiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate. Inoltre sono stati detratti gli importi come indicato nella presente relazione, relativamente alla regolarizzazione catastale ed urbanistica.

Ai costi sopra indicati dovranno essere aggiunti gli oneri di legge.

- Abitazione mq. 84,40 x €/mq. 430,00= € 36.292,00
- magazzino mq.23,40 x €/mq. 215,00= € 5.031,00
- terreni a castagneto mq.2812 x €/mq 0,76 = € 2.137,12
- terreno seminativo mq.938 x €/mq 1,55= € 1.453,90
- detratto importo per regolarizzazione urbanistica e per accatastamento = € 5.000,00

totale	€ 39.914,00
arrotondato a	€ 39.900,00

Valore a base d' asta = € 39.900,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

L'abitazione, stante la sua distribuzione interna ed i rilevanti costi per il suo eventuale frazionamento non si presta ad essere suddivisa in due unità immobiliari.

Il mappale 122 del foglio 53 è asservito all'abitazione, pertanto al di là che si tratta di bosco, non può essere alienato separatamente.

Il terreno con annesso il magazzino, stante lo scarso valore di mercato, conferisce all'abitazione un'interessate potenzialità anche per un utilizzo dell'insieme ad attività agro-silvo-pastorali e/o didattico culturali per la conoscenza dell'ambiente naturale.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento
- invio n. 2 raccomandate
- n. 2 sopralluoghi
- istanza per accesso forzoso
- istanza di proroga

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetrie catastali e visure storiche per immobile;
- richiesta di visura progetto, inquadramento urbanistico all'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna;
- richiesta di CDU per i terreni
- ricerca pratiche edilizie e certificato di abitabilità;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Davagna per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio
- accesso presso ufficio anagrafe del comune di Genova per estratto atto di matrimonio
- reperimento atto di provenienza presso archivio notarile

13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All.6).

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

Allegati:

- 1 Visure storiche per immobile, planimetria catastali abitazione e magazzino
- 2 VAX (estratti di Mappa) fg. 53, 54 e 60 Comune di Davagna
- 3 Cartografie comune di Davagna
- 4 Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio
- 5 Atto di provenienza
- 6 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 7 Decreto di Abitabilità
- 8 Documentazione fotografica
- 9 Planimetrie abitazione scala 1.100
- 10 Planimetria magazzino scala 1:100

- 11 Pratiche edilizie abitazione
- 12 Pratiche edilizie magazzino
- 13 atto asservimento mappale 122 Fg. 53
- 14 CDU terreni
- 15 Valori agricoli medi località Dercogna

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **BNL Spa** contro **XY**, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Bazzani per il precedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 17 ottobre 2017

L' Esperto

Arch. Lucia Di Summa