



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 - Genova (GE)

T./F. +39 0107856501 - Mob. +39 3470533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: robertogennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 119/2016

G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]

(CREDITORE PROCEDENTE)

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VARESE LIGURE

LOTTO 2

QUOTA 1/2 DI FABBRICATO RURALE IN LOCALITÀ CHIAPPA

(N.C.T. FG. 84 PART. 150)

QUOTA 1/2 DI TERRENI IN VARESE LIGURE

(N.C.T. FG. 84 PART. 44-48-55-56 E FG. 82 PART. 26-45-54)

ALLEGATO L2

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	LOTTO SECONDO	4
1.1	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
1.2	DATI TECNICI – SUPERFICI DI RIFERIMENTO - CONSISTENZE.....	5
1.2.1	FABBRICATO RURALE NCT FG. 84 MAPP. 150.....	5
1.2.2	TERRENI.....	6
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	7
1.4	CONFINI	8
1.4.1	FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150 NCT.....	8
1.4.2	TERRENI FG. 84 MAPP. 55-56 NCT	8
1.4.3	TERRENO FG. 84 MAPP. 44 NCT	8
1.4.4	TERRENO FG. 84 MAPP. 48 NCT	8
1.4.5	TERRENI FG. 82 MAPP. 26-45 NCT	8
1.4.6	TERRENO FG. 82 MAPP. 54 NCT	9
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	9
1.5.1	FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150 NCT.....	9
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
1.6.1	FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150 NCT.....	10
1.7	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	11
1.7.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO RURALE MAPP. 150	
	11	
1.7.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	14
1.7.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	14
1.7.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	14
1.7.2	STATO DI POSSESSO	14
1.7.3	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI TERRENI	15
1.7.4	STATO DI POSSESSO	17
1.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
1.8.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
1.8.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
1.8.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	18

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

1.8.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	18
1.8.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	18
1.9	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	19
1.9.1	ISCRIZIONI.....	19
1.9.2	TRASCRIZIONI – PIGNORAMENTI	19
1.9.2.1	ALTRE TRASCRIZIONI.....	20
1.9.2.2	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	20
1.10	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	20
1.10.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	20
1.10.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
1.11	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
1.12	INDAGINE URBANISTICA.....	22
1.13	VINCOLI	22
1.14	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	23
1.14.1	VALUTAZIONE FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150	23
1.14.2	VALUTAZIONE TERRENI.....	25
1.15	VALUTAZIONE LOTTO 2 (QUOTA DI PROPRIETÀ MESSA ALL'ASTA)	27
ALLEGATI:.....		29

1 LOTTO SECONDO

1.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO SECONDO

Quota 1/2 di proprietà di Fabbricato rurale situato in Località Chiappa in Comune di Varese Ligure, censito al NCT al Fg. 84 part. 150, disposto su due livelli, avente superficie lorda complessiva pari a circa 95 mq., oltre a corte di circa mq. 100,00.

Oltre a quota 1/2 di proprietà di terreni (n. 7 particelle catastali) in Comune di Varese Ligure, così censite e identificate

- a) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 44 qualità Semin. Arbor. consistenza 2.940 mq.
- b) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 48 qualità Prato consistenza 3.090 mq.
- c) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 55 qualità Bosco Ceduo consistenza 2.220 mq.
- d) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 56 qualità Semin. Arbor. consistenza 9.585 mq.
- e) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 82 mapp. 26 qualità Bosco Ceduo consistenza 39.240 mq
- f) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 82 mapp. 45 qualità Bosco Ceduo consistenza 2.360 mq
- g) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 82 mapp. 26 qualità Bosco Ceduo consistenza 8.390 mq

1.2 DATI TECNICI – SUPERFICI DI RIFERIMENTO - CONSISTENZE

1.2.1 FABBRICATO RURALE NCT FG. 84 MAPP. 150

Il bene immobile censito al fg. 84 mapp. 150 consta di un fabbricato rurale, articolato in due corpi di fabbrica sfalsati con struttura in muratura, tetto a falde, in condizioni di pessimo stato di conservazione, ma di constatabile e apprezzabile volumetria.

Si rimanda alla sottostante documentazione fotografica, riportata in altro paragrafo, il dettaglio dello stato dell'immobile.

Alla data di effettuazione del sopralluogo (08/07/2016) il fabbricato non risultava accessibile per effettuare un rilievo strumentale, stante il suo carattere di precarietà che ne impediva tanto l'accesso quanto le misurazioni.

La consistenza del bene, pertanto, è stata ricavata sulla base dell'ingombro su mappa catastale.

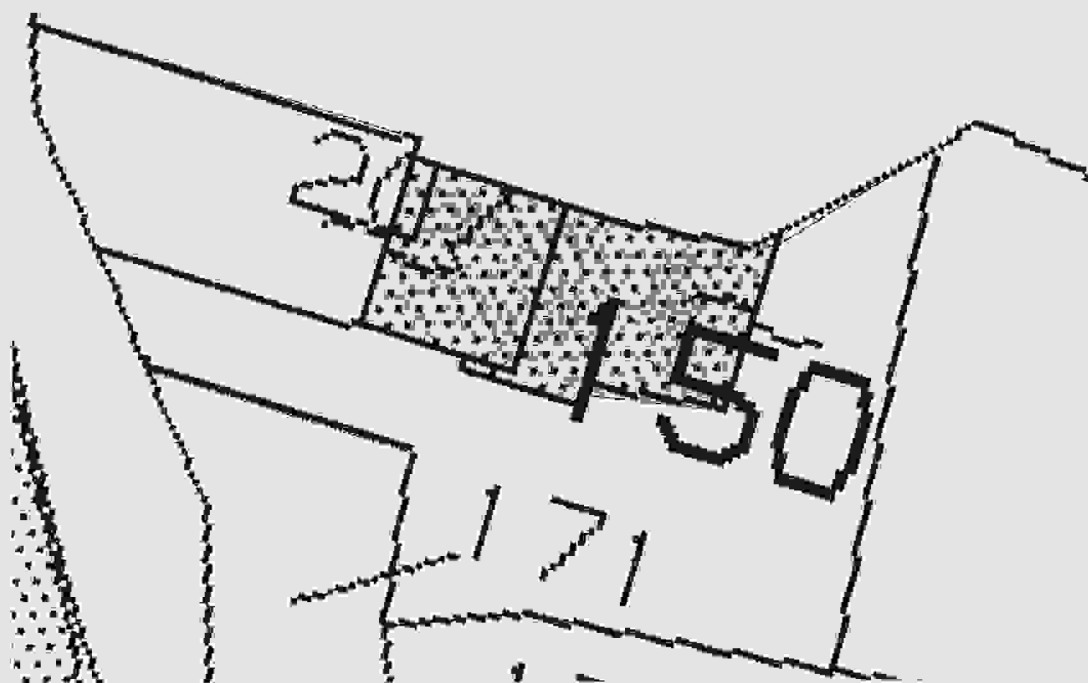


Figura 1 – Consistenza fabbricato rurale mapp. 150 su base dati catastale

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

La superficie lorda di ciascun piano del fabbricato è di circa mq. 47,00, insistente su complessivi mq. 190 di mappale catastale. Esso si eleva su due livelli, ciascuno dei quali avente altezza media netta pari a ml. 2,40. La cubatura complessiva del fabbricato, tenuto anche conto del volume del "sottotetto" (ovvero del diedro sottofalda) risulta pari a circa mc. 300,00.

Detti parametri saranno assunti quale base per la presente valutazione. Si fa presente fin d'ora che ogni eventuale intervento edilizio di recupero della volumetria dovrà, in ogni caso, stabilirne l'effettiva e puntuale consistenza; tale valutazione analitica, ai fini della presente, è considerata non sostanziale, stanti le numerose ulteriori aleatorietà connesse alla valutazione estimale, tali da assorbire questa piccola incertezza.

1.2.2 TERRENI

La posizione e la giacitura dei terreni oggetto del pignoramento e della presente esecuzione sono espone negli allegati stralci di estratti di mappa catastale (ved. All. L2_2)

La loro consistenza e destinazione urbanistica sono espone nella sotto riportata tabella.

Catasto Terreni di Varese Ligure					
Foglio	Particella	Classamento	Superficie [mq.]	Destinazione urbanistica	indice fondiario mc/mq.
84	44	SEMIN ARBOR	2940	ES	0,03
84	48	PRATO	3090	EE	0,01
84	55	BOSCO CEDUO	2220	ES porzione EE porzione	0,03/0,01
84	56	SEMIN ARBOR	9585	ES porzione EE porzione	0,03/0,01
82	26	BOSCO CEDUO	39240	EE	0,01
82	45	BOSCO CEDUO	2360	EE	0,01
82	54	BOSCO CEDUO	8390	EE	0,01

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2





Stante il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto (All. L2_ 4) e ottenuto (All. L2_ 5), nonché stante il carattere del procedimento nell'ambito del quale viene resa la presente Relazione di Stima, per i terreni censiti al fig. 84 mapp. 55-56 si terrà conto di un indice fondiario prevalente pari a 0,01, con ciò volendo fornire un'indicazione più conservativa della valutazione richiesta.

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Varese Ligure, gli immobili in oggetto sono raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

Catasto Terreni di Varese Ligure						
Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Descrizione	Consistenza
T	VARESE LIGURE (SP)	84	150	FABBR RURALE	Fabbricato Rurale	1 are 40 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	84	44	SEMIN ARBOR	Terreno	29 are 40 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	84	46	PRATO	Terreno	30 are 90 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	84	55	BOSCO CEDUO	Terreno	22 are 20 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	84	56	SEMIN ARBOR	Terreno	95 are 85 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	82	26	BOSCO CEDUO	Terreno	3 ha 92 are 40 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	82	45	BOSCO CEDUO	Terreno	23 are 60 ca
T	VARESE LIGURE (SP)	82	54	BOSCO CEDUO	Terreno	83 are 90 ca

Gli immobili risultano intestati ai signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietario per ½
		Proprietario per ½

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. L2_ 1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale gli immobili sono correttamente individuati con i dati identificativi summenzionati così come rettificati nell'istanza formulata il 26/04/2016 dal Legale del Creditore Procedente.

1.4 CONFINI

1.4.1 FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150 NCT

Il fabbricato, nel suo complesso (inclusa corte), confina con mappali 79, 171, strada comunale e mappali 207, 55 e 56 del foglio 84 NCT

1.4.2 TERRENI FG. 84 MAPP. 55-56 NCT

I terreni confinano nel loro complesso con mappali 79 e 150, mappale 207, strada e mappali 57, 91, 90 e 89 del foglio 84 NCT

1.4.3 TERRENO FG. 84 MAPP. 44 NCT

Il terreno confina nel suo complesso con strada e mappali 45, 75, 74, 73, 40 e 41 del foglio 84 NCT

1.4.4 TERRENO FG. 84 MAPP. 48 NCT

Il terreno confina nel suo complesso con mappali 52, 51, 50, 49, 47 e 110 del foglio 84 NCT

1.4.5 TERRENI FG. 82 MAPP. 26-45 NCT

I terreni, tra loro separati da strada, confinano nel loro complesso Fosso a due lati, mappali 11, 12, 13, nuovamente Fosso, mappali 27, 48 e 47 del foglio 82 NCT

1.4.6 TERRENO FG. 82 MAPP. 54 NCT

Il terreno confina nel suo complesso con strada, mappale 55 del foglio 82, nuovamente strada estrada vicinale Valle Crose .

1.5 REGOLARITÀ CATASTALE

1.5.1 FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150 NCT

Il fabbricato risulta ad oggi ancora censito a Catasto Terreni, non avendo i proprietari ottemperato alla dichiarazione al NCEU i cui termini sono scaduti (in proroga) il 31/05/2013.

La regolarizzazione sarà possibile affidando la pratica a Professionista abilitato, che provvederà secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, che così prevedono.

Qualora il fabbricato rurale già iscritto al Catasto terreni sia ancora in possesso dei requisiti di ruralità e non sia stato dichiarato nei termini previsti al Catasto edilizio urbano, il soggetto che ne ha interesse può procedere anche se con ritardo, utilizzando la procedura Docfa e allegando le previste autocertificazioni.

In questo modo può richiedere l'inserimento dell'annotazione di ruralità negli atti catastali e l'Agenzia, se il dichiarante non richiede l'applicazione del ravvedimento operoso, applica la sanzione nella misura minima prevista dall'ordinamento.

Per gli immobili che fanno parte di un'azienda agricola, già correttamente censiti al Catasto edilizio urbano, è possibile presentare all'ufficio provinciale - Territorio la richiesta di iscrizione della sussistenza del requisito di ruralità negli atti catastali.

La richiesta di ruralità può essere presentata sia per i fabbricati rurali destinati ad abitazione, a esclusione di quelli appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/B (abitazioni in villa), ovvero qualificati come abitazioni di lusso, sia per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola censiti nei gruppi delle categorie A, B e C.

La richiesta di iscrizione della sussistenza del requisito di ruralità negli atti catastali, firmata dal titolare di diritti reali sugli immobili, può essere presentata anche da un incaricato, quale un professionista abilitato alla redazione degli atti di aggiornamento di Catasto terreni ed edilizio urbano, oppure tramite le associazioni di categoria degli agricoltori.

La richiesta va inoltrata all'ufficio provinciale - Territorio, corredata da una o più autocertificazioni con firma autenticata, redatta su modelli conformi agli allegati B e C del decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, insieme a ogni altro documento utile.

Può essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- consegna diretta all'ufficio
- raccomandata postale con avviso di ricevimento
- fax

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

- posta elettronica certificata.

Per i fabbricati di nuova costruzione o per quelli che siano stati oggetto di interventi edilizi tali da determinare la variazione della categoria o un nuovo classamento e una nuova rendita, la richiesta di annotazione deve essere presentata con la dichiarazione Docfa da un professionista abilitato, allegando le autocertificazioni di sussistenza dei requisiti di ruralità.

Per il riconoscimento della sussistenza della ruralità degli immobili strumentali all'attività agricola, censiti in una delle categorie del gruppo D, diversa dalla D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è possibile richiedere l'attribuzione di quest'ultima categoria, utilizzando la procedura Docfa semplificata, descritta nell'allegato tecnico della Circolare n. 2 del 2012 dell'Agenzia - pdf.

Per le unità immobiliari che, successivamente all'inserimento in atti dell'annotazione di ruralità, perdono i requisiti di ruralità, pur non subendo modifiche tali da comportare un nuovo classamento e una nuova rendita, il richiedente deve presentare la richiesta di cancellazione dell'annotazione entro 30 giorni dalla data in cui l'immobile stesso ha perso i requisiti.

1.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

1.6.1 FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150 NCT

Stante la vetustà del fabbricato, è presumibile ritenere che l'epoca della sua costruzione sia anteriore al 1942. Agli atti del Comune di Varese Ligure non sono state reperite informazioni utili.

1.7 DESCRIZIONE SOMMARIA

1.7.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO RURALE MAPP. 150

Dalla via pubblica che, diramandosi verso ovest dalla sottostante SP 523 (che conduce al centro di Varese Ligure), si articola salendo lungo il versante collinare conducendo alla Località Chiappa, sulla destra salendo, quasi al limitare del tratto asfaltato, ovvero alla fine del piccolo borgo locale, si trova il fabbricato distinto con il civ. 182 (LOTTO 1), accanto al quale, sul lato ovest, si trova il fabbricato rurale censito al NCT con il mappale 150.



Figura 5 – Vista aerea della zona con indicazione fabbricato



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Il fabbricato si articola su due livelli ha struttura portante in muratura di pietrame, a falde.

Il fabbricato è da ritenersi pericolante, stante la precarietà delle strutture che ne ha impedito il completo rilievo da parte dello scrivente.

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferico rispetto al cuore della delegazione di Varese Ligure, periferica rispetto al centro cittadino con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza.

I servizi pubblici presenti in zona transitano nella sottostante strada provinciale, con fermata limitrofa al bivio che conduce alla località Chiappa.

1.7.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, a traffico locale, parcheggi nella corte pertinenziale al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona (centro di Varese Ligure) sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.7.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale.

1.7.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- ✦ Servizi pubblici di trasporto ATP-ATC a circa 2,2 km.
- ✦ Autostrada A12 casello Carrodano-Levanto a circa 25,5 km.
- ✦ Autostrada A12 casello Sestri Levante a circa 28,0 km.

1.7.2 STATO DI POSSESSO

I beni pignorati facenti parte del presente lotto coincidono con la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (08/07/2016) risultava libero e in condizioni di forte pregiudizio statico.

1.7.3 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI TERRENI

I beni immobili terreni sottoposti ad esecuzione sono individuabili graficamente nella sotto riportata figura di sovrapposizione tra foto aerea e mappe catastali, dalla quale si deduce altresì la loro ubicazione rispetto al centro di Varese Ligure.



Figura 2 - Sovrapposizione stralcio di mappe catastali NCT su foto aerea (© Google Earth™)

I terreni censiti al fg. 84 mapp. 55-56 si trovano nelle immediate prossimità del fabbricato rurale mapp. 150 e del fabbricato censito al NCEU fg. 84 mapp. 79 costituente il LOTTO 1.

I terreni censiti al fg. 84 mapp. 44-48 si trovano a non molta distanza dallo stesso fabbricato rurale, in direzione ovest.

Il terreno mapp. 44 presenta una giacitura decisamente acclive ed è interessato da fitta boscaglia.



Foto 5 – terreno mapp. 44

Il terreno mapp. 48 ha caratteristiche di "prato", con giacitura medio-acclive.



Foto 6



Foto 7

I terreni censiti al fg. 82 mapp. 26-45-54 sono ubicati in una zona di difficile accesso, sulle alture di Varese Ligure. Stando a quanto riferito dal comproprietario esecutato, al momento il percorso che consente la loro accessibilità è precluso dalla presenza di fitra boscaglia.

1.7.4 STATO DI POSSESSO

I beni pignorati facenti parte del presente lotto coincidono con la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero immobile.

1.8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE

1.8.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

1.8.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE

Nessuna

1.8.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

1.8.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

1.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, gli immobili costituenti il presente lotto risultano gravati delle seguenti formalità.

1.9.1 ISCRIZIONI

- a. Ipoteca giudiziale iscritta a La Spezia in data 10 dicembre 2015 al n. n. 1261 Reg. Part. per euro 65.000,00 (capitale euro 50.000,00 - spese euro 15.000,00) a favore di [REDACTED] nato a Savona il 3 ottobre 1940 ed a carico del signor [REDACTED] per la quota di 1/2, a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Savona in data 26 novembre 2015 repertorio n. 2222;

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente

1.9.2 TRASCRIZIONI – PIGNORAMENTI

Sugli immobili facenti parte del presente lotto gravano le seguenti formalità, da cancellarsi a seguito della conclusione della procedura.

- a. Pignoramento trascritto a Savona in data 15 marzo 2016 al n.1387 Reg. Part. a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], a carico [REDACTED] per la quota di 1/2 a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Genova in data 23 febbraio 2016 rep. 1615.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente.

1.9.2.1 ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

1.9.2.2 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

1.10 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

1.10.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Nessuno

1.10.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Occorrerà regolarizzare la posizione catastale del fabbricato rurale, come indicato al punto 1.5.1 della presente Relazione. I costi stimati per l'operazione, incluse sanzioni amministrative, possono essere stimati cautelativamente in Euro 1.800,00 oltre accessori di legge

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

1.11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari degli immobili facenti parte del presente lotto sono i signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per ½
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per ½

Come indicato nel certificato notarile in atti, risultano le seguenti provenienze relativamente alla quota di ½ del bene di proprietà.

Al sig. [REDACTED], esecutato, il bene immobile è pervenuto nella quota pari a ½ in forza di successione in morte della sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED] e deceduta [REDACTED] lasciando a succederle il marito sig. [REDACTED] ([REDACTED] denuncia n. 1792 vol. 9990 registrata a Savona, trascritta a La Spezia in data 29/12/2015 al n. 7143 R.P.).

Detta quota pari a ½ di proprietà era pervenuta alla sig.ra [REDACTED] in forza di successione in morte della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta [REDACTED] lasciando a succederle per legge le due figlie [REDACTED] ([REDACTED] denuncia n. 2 vol 700 registrata a Savona, trascritta a la Spezia il 15/03/1979 al n. 1032 R.P.).

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

1.12 INDAGINE URBANISTICA

L'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (All. L2_5) riferisce la posizione dei beni immobili costituenti il presente lotto, così riepilogabile

Catasto Terreni di Varese Ligure					
Foglio	Particella	Classamento	Superficie [mq.]	Destinazione urbanistica	indice fondiario mc/mq.
84	150	FABR RURALE	190	ES	0,03
84	44	SEMIN ARBOR	2940	ES	0,03
84	48	PRATO	3090	EE	0,01
84	55	BOSCO CEDUO	2220	ES porzione EE porzione	0,03/0,01
84	56	SEMIN ARBOR	9585	ES porzione EE porzione	0,03/0,01
82	26	BOSCO CEDUO	39240	EE	0,01
82	45	BOSCO CEDUO	2360	EE	0,01
82	54	BOSCO CEDUO	8390	EE	0,01

1.13 VINCOLI

Il fabbricato non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il lotto non risulta sottoposta a vincolo ambientale di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 come modificata con D.Lgs. 22/1/2004 n. 42



Figura 3 – Stralcio cartografia LiguriaVincoli

1.14 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

1.14.1 VALUTAZIONE FABBRICATO RURALE FG. 84 MAPP. 150

Per la valutazione del fabbricato rurale e della corte allo stesso annessa, stante la precarietà delle strutture dello stesso e si terrà conto della possibilità di una sua demolizione e ricostruzione, sfruttando le possibilità normative sancite dalle vigenti legislazioni, nonché le possibilità stabilite dalle NTA dello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Varese Ligure. In particolare, ai soli fini della presente valutazione, si terrà conto di un potenziale edificatorio valutato ipotizzando di dar corso ad un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione su stesso sedimento, con incremento di ulteriori 60 mc consentiti senza asservimento di indice, così come reso possibile dall'art. 28 delle NTA del PRG vigente.

Stante la consistenza del fabbricato attuale, stimata in circa 300 mc, è possibile pertanto fornire una valutazione tenendo conto di un potenziale edificatorio di 360 mc, corrispondenti a circa 135 mq. di superficie commerciale (per il comparto).

Il valore ordinario medio del fabbricato realizzabile al nuovo può essere stimato tenendo conto delle forbici di prezzo fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Per la tipologia edilizia corrispondente alla categoria catastale di riferimento per l'immobile realizzando (classe A/2) è "Abitazioni Civili" per le quali l'ultima rilevazione disponibile indica una forbice di prezzi unitari oscillante tra 650 Euro/mq. e 850 Euro/mq. di superficie lorda commerciale in condizioni "normali". È da tener conto che la stima dell'immobile nelle sue condizioni "finali" deve essere riferita a condizioni ottime (immobili ristrutturati da meno di 4 anni) in luogo delle "normali" censite nella base di dati di riferimento.

Come riferito nel Provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/7/2007 “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)” il coefficiente di ragguglio delle quotazioni OMI per immobili residenziali da condizioni “normali” a “ottime” è pari a 1,3.

Sulla base di tali indicazioni, si stima come congrua una valutazione al nuovo di Euro $850,00 \times 1,3 =$ Euro 1.105,00/mq. per la superficie commerciale.

Il valore del fabbricato che si potrà edificare tramite questa operazione edilizia sarà pertanto pari a Euro $1.105,00/\text{mq.} \times 135 \text{ mq.} =$ Euro 149.175,00.

Al fine di completare l'operazione dovranno essere sostenute spese consistenti nelle opere di demolizione e ricostruzione del fabbricato, spese tecniche e amministrative e si dovrà tener conto dell'incidenza degli ammortamenti capitale e degli utili di impresa sull'operazione.

A conoscenza dei vigenti prezzi di mercato e della percentuale medie degli oneri sommariamente anzi descritti, si stima che la loro incidenza insista, per la zona in esame, nella misura pari a Euro 330,00/mc. costruito. La spesa complessiva per l'operazione sarà pertanto pari a Euro $330,00/\text{mc.} \times 360,00 \text{ mc.} =$ Euro 118.800,00.

Si determina pertanto una incidenza quota d'area pari al 20,36%

Il valore del bene immobile, nel suo stato attuale, è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 149.175,00 - \text{Euro } 118.800,00) = \text{Euro } 30.375,00$$

Detta valutazione viene abbattuta del 10% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura e all'incertezza sull'operazione immobiliare.

La valutazione complessiva del bene immobile è pertanto pari a Euro 27.337,50,

Il valore della quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà sottoposto a pignoramento è pari a Euro 13.668,75.

1.14.2 VALUTAZIONE TERRENI

La valorizzazione dei beni immobili terreni sottoposti a pignoramento, stante la loro caratteristica, ubicazione e giacitura, è strettamente correlata alle potenzialità sancite dalla loro destinazione urbanistica. Lo scrivente ritiene infatti che una valutazione condotta in tal senso meglio possa esprimere il potenziale di mercato dei beni immobili; la loro valorizzazione su basi di mero estimo rurale, stante le loro caratteristiche (e la materiale impossibilità di godere appieno dei frutti pendenti e del legname eventualmente nitribile) risulterebbe un mero esercizio didattico.

Ciò doverosamente premesso, va osservato che il potenziale edificatorio di cui, a diverso titolo e in diversa misura, godono i terreni in oggetto, può essere ragionevolmente sfruttato non tanto ai fini di una costruzione diretta sui loro siti, quanto piuttosto ai fini di asservimento per lo sviluppo di altri interventi edificatori.

A tal fine, e in rapporto a tale contesto, verrà operata una valutazione tenendo conto dell'incidenza di quota area già individuata, al paragrafo precedente, nella misura pari al 20,36%, ritenuta effettivamente rappresentativa per il territorio in esame, anche rispetto alla difficile fase di mercato e di sviluppo delle costruzioni e degli investimenti immobiliari.

Sulla base di quanto in precedenza esposto, la tabella sottostante riepiloga, per ciascun terreno e nel complesso, le valutazioni stimabili.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

Tabella 1

Valore superficie commerciale edificio al nuovo [€/mq.]					1105	Incidenza quota d'area		20,36%
Foglio	Descrizione	Consistenza	Superficie [mq.]	Destinazione urbanistica	Indice fondiario mc/mq.	Superficie utile	Valore potenziale superficie commerciale edificio al nuovo	Valore terreno
84	Terreno	29 are 40 ca	2940	ES	0,03	88,2	€ 97.461,00	€ 19.845,00
84	Terreno	30 are 90 ca	3090	EE	0,01	30,9	€ 34.144,50	€ 6.952,50
84	Terreno	22 are 20 ca	2220	ES prizione Es posizione	0,010001	22,2	€ 24.531,00	€ 4.995,00
84	Terreno	95 are 85 ca	9585	Es prizione Es posizione	0,010001	95,85	€ 105.914,25	€ 21.566,25
82	Terreno	3 ha 92 are 40 ca	39240	EE	0,01	392,4	€ 433.602,00	€ 88.290,00
82	Terreno	23 are 60 ca	2360	EE	0,01	23,6	€ 26.076,00	€ 5.310,00
82	Terreno	83 are 90 ca	8390	EE	0,01	83,9	€ 92.709,50	€ 18.877,50

La sottostante ulteriore tabella riepiloga la stima dei singoli terreni e della quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà sottoposta a pignoramento.

Tabella 2

Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza	Superficie [mq.]	Valore terreno	Valore quota 1/2
84	44	Terreno	29 are 40 ca	2940	€ 19.845,00	€ 9.922,50
84	48	Terreno	30 are 90 ca	3090	€ 6.952,50	€ 3.476,25
84	55	Terreno	22 are 20 ca	2220	€ 4.995,00	€ 2.497,50
84	58	Terreno	95 are 85 ca	9585	€ 21.566,25	€ 10.783,13
82	26	Terreno	3 ha 92 are 40 ca	39240	€ 88.290,00	€ 44.145,00
82	45	Terreno	23 are 60 ca	2360	€ 5.310,00	€ 2.655,00
82	54	Terreno	83 are 90 ca	8390	€ 18.877,50	€ 9.438,75
Sommario					€ 165.836,25	€ 82.918,13

Detta valutazione verrà quindi abbattuta del 10% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura e all'incertezza sulle operazioni immobiliare eseguibili ai fini di sfruttare al massimo le possibilità edificatorie dei terreni e, conseguentemente, la loro valorizzazione.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 2

Tabella 3

VALORE A BASTE D'ASTA LOTTO 2						
Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza	Superficie (mq.)	Valore (abbattimento del 10% per procedura)	Valore quota 1/2 (abbattimento del 10% per procedura)
84	44	Terreno	29 are 40 ca	2940	€ 17.860,50	€ 8.930,25
84	48	Terreno	30 are 90 ca	3090	€ 6.257,25	€ 3.128,63
84	55	Terreno	22 are 20 ca	2220	€ 4.495,50	€ 2.247,75
84	56	Terreno	95 are 85 ca	9585	€ 19.409,63	€ 9.704,81
82	26	Terreno	3 ha 92 are 40 ca	39240	€ 79.461,00	€ 39.730,50
82	45	Terreno	23 are 60 ca	2360	€ 4.779,00	€ 2.389,50
82	54	Terreno	83 are 90 ca	8390	€ 16.989,75	€ 8.494,88
Sommano					€ 149.252,63	€ 74.626,31

1.15 VALUTAZIONE LOTTO 2 (QUOTA DI PROPRIETÀ MESSA ALL'ASTA)

Il valore della quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ oggetto di pignoramento e della presente esecuzione del presente Lotto 2 è pertanto pari a Euro 98.105,63 come risulta dalla sotto riportata tabella, arrotondati in Euro 98.000,00

VALORE A BASTE D'ASTA LOTTO 2						
Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza	Superficie (mq.)	Valore (abbattimento del 10% per procedura)	Valore quota 1/2 (abbattimento del 10% per procedura)
84	150	Fabbricato Rurale	1 are 90 ca	190	€ 27.337,50	€ 13.668,75
84	44	Terreno	29 are 40 ca	2940	€ 17.860,50	€ 8.930,25
84	48	Terreno	30 are 90 ca	3090	€ 6.257,25	€ 3.128,63
84	55	Terreno	22 are 20 ca	2220	€ 4.495,50	€ 2.247,75
84	56	Terreno	95 are 85 ca	9585	€ 19.409,63	€ 9.704,81
82	26	Terreno	3 ha 92 are 40 ca	39240	€ 79.461,00	€ 39.730,50
82	45	Terreno	23 are 60 ca	2360	€ 4.779,00	€ 2.389,50
82	54	Terreno	83 are 90 ca	8390	€ 16.989,75	€ 8.494,88
Sommano					€ 176.590,13	€ 88.295,06

LOTTO SECONDO

Quota 1/2 di proprietà di Fabbricato rurale situato in Località Chiappa in Comune di Varese Ligure, censito al NCT al Fg. 84 part. 150, disposto su due livelli, avente superficie lorda complessiva pari a circa 95 mq., oltre a corte di circa mq. 100,00.

Oltre a quota 1/2 di proprietà di terreni (n.° 7 particelle catastali) in Comune di Varese Ligure, così censite e identificate

- b) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 44 qualità Semin. Arbor. consistenza 2.940 mq.
- i) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 48 qualità Prato consistenza 3.090 mq.
- j) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 55 qualità Bosco Ceduo consistenza 2.220 mq.
- k) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 84 mapp. 56 qualità Semin. Arbor. consistenza 9.585 mq.
- l) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 82 mapp. 26 qualità Bosco Ceduo consistenza 39.240 mq
- m) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 82 mapp. 45 qualità Bosco Ceduo consistenza 2.360 mq
- n) Terreno censito al NCT di Varese Ligure Fg. 82 mapp. 26 qualità Bosco Ceduo consistenza 8.390 mq

Valore a base d'asta (quota 1/2): Euro 88.000,00

(Euro Ottantottomila/00)

ALLEGATI:

ALLEGATI L2 - LOTTO 2

- All. L2_ 1. Visure catastali beni immobili
- All. L2_ 2. Estratti di mappa beni immobili
- All. L2_ 3. Ingombro planimetrico fabbricato rurale mapp. 150 su EDM catastale
- All. L2_ 4. Istanza per ottenimento Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. L2_ 5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. L2_ 6. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione PRG
- All. L2_ 7. Scheda Riepilogativa

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

