

**R.E. 11/2017**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Daniele Bianchi**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

Banca di Caraglio del Cuneese e della riviera dei fiori – credito cooperativo (*creditore procedente*)

Avv. Antonella Vallauri

Avv. Vittorio Corradi

**Contro**

\*\*\*\*\*

**Relazione di stima del geometra Fabio Giardina**



## SOMMARIO

	Premessa - Quesito	pag. 3
<b>Cap. Primo</b>	Identificazione bene pignorato	pag. 4
<b>Cap. Secondo</b>	Descrizione sommaria	pag. 5
<b>Cap. Terzo</b>	Stato di possesso	pag. 5
<b>Cap. Quarto</b>	Vincoli e oneri giuridici	pag. 6
<b>Cap. Quinto</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
<b>Cap. Sesto</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
<b>Cap. Settimo</b>	Regolarità edilizia	pag. 7
<b>Cap. Ottavo</b>	Indagine urbanistica	pag. 8
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 8
<b>Cap. Decimo</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 8
<b>Cap. Undicesimo</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 9
<b>Cap. Dodicesimo</b>	Divisione in lotti	pag. 10
<b>Cap. Tredicesimo</b>	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 10



## **PREMESSA - QUESITO**

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Franco Davini, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

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

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata 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 vincoli, e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti 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 o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre 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 esistenza 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 resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimo due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni,
  - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
  - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzandone a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civile e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento 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 Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, 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. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

C) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;

riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

#### **IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

I oggetto di pignoramento, costituenti un lotto unico, sono di seguito indicati nella tabella, e cioè:

	<b>ubicazione</b>	<b>destinazione</b>	<b>quota pignorata</b>
	Leivi - via dei Cacciatori snc	abitazione	
	Leivi - NCT foglio 1 mappali 1277, 1280, 1281, 1283, 1284, 1497, 1498, 1499, 1500, 656, 657	terreni	
	Leivi - NCT foglio 1 mappali 1369, 1371, 655	terreni	

#### **CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **1. immobili**

##### **abitazione**

Piena proprietà dell'abitazione sita in Leivi (Ge) – via dei Cacciatori senza numero civico (vedi foto), composta da



ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, balconi sul fronte settentrionale, ampio locale cantina al piano seminterrato, oltre al giardino/corte.

### **terreni**

Piena proprietà dei terreni di varia natura siti in Leivi (Ge), contigui e prossimi al fabbricato anzidetto, ed identificati al nct al foglio 1 - mappali 655, 656, 657, 1277, 1280, 1281, 1283, 1284, 1369, 1371, 1497, 1498, 1499, 1500.

#### **1.1. Dati tecnici**

##### **abitazione**

superficie commerciale abitazione = paino terra mq 110,00.;

altezza media interna abitazione = m 2,70;

superficie balconi = mq 10,00;

superficie locale cantina seminterrato = mq 100,00;

superficie giardino = mq catastali 800,00;

#### **1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale**

$\text{mq } 110,00 + 20\% \text{ di mq } 100,00 + 10\% \text{ di mq } 10,00 + 5\% \text{ di mq } 800,00 = \text{mq } 171,00.$

### **terreni**

Catasto terreni

foglio 1 - particella 656 - superficie catastale mq. 860,00.

foglio 1 - particella 657 - superficie catastale mq. 910,00.

foglio 1 - particella 1277 - superficie catastale di mq. 1556,00.

foglio 1 - particella 1280 - superficie catastale di mq. 3,00.

foglio 1 - particella 1281 - superficie catastale di mq. 998,00.

foglio 1 - particella 1283 - superficie catastale di mq. 1321,00.

foglio 1 - particella 1284 - superficie catastale di mq. 70,00.

foglio 1 - particella 1497 - superficie catastale di mq. 1658,00.

foglio 1 - particella 1498 - superficie catastale di mq. 38,00.

foglio 1 - particella 1499 - superficie catastale di mq. 366,00.

foglio 1 - particella 1500 - superficie catastale di mq. 34,00.

foglio 1 - particella 655 - superficie catastale di mq. 180,00.

foglio 1 - particella 1369 - superficie catastale di mq. 231,00.

foglio 1 - particella 1371 - superficie catastale di mq. 523,00.

#### **1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale**



mq catastale 8748,00.

**1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visure e planimetrie rispettivamente allegate)**

**abitazione**

L'immobile in esame risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova, Comune di Leivi in capo alla sotto indicata ditta:

\*\*\*\*\*

con i seguenti identificativi e dati di classamento:

foglio 1 - particella 1286 - subalterno 1 - categoria A/7 - classe 2 - vani 8 - R.C. €. 1.136,21.

**1.4. Regolarità catastale - (comma 1bis dell' art.29 della legge n. 52 del 1985).**

La planimetria catastale dell'u.i.u non corrisponde allo stato dei luoghi avendo riscontrato, al piano seminterrato, l'omessa rappresentazione dei locali accessori collocati sul lato ovest del locale.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

**1.5. Confini**

Nord: con affaccio su area di corte/giardino;

Est: con affaccio su area di corte/giardino;

Sud: con affaccio su area di corte/giardino;

Ovest: con affaccio su area di corte/giardino.

**terreni**

I terreni in parola risultano rispettivamente così censiti:

Nuovo Catasto Terreni della Provincia di Genova, Comune di Leivi in capo alla sotto indicata ditta:

\*\*\*\*\*

i seguenti identificativi e dati di classamento:

foglio 1 - particella 656 - seminativo irriguo di classe 3<sup>^</sup> di mq. 860,00 - R.D. €. 2,89 - R.A. €. 3,33.

foglio 1 - particella 657 - nocciolo di classe 2<sup>^</sup> di mq. 910,00 - R.D. €. 7,52 - R.A. €. 1,88.

foglio 1 - particella 1277 - castagneto frutto di classe 2<sup>^</sup> di mq. 1556,00 - R.D. €. 2,41 - R.A. €. 0,56.

foglio 1 - particella 1280 - castagneto frutto di classe 2<sup>^</sup> di mq. 3,00 - R.D. €. 0,01 - R.A. €. 0,01.

foglio 1 - particella 1281 - seminativo irriguo di classe 3<sup>^</sup> di mq. 998,00 - R.D. €. 3,35 - R.A. €. 3,87.

foglio 1 - particella 1283 - prato di classe 2<sup>^</sup> di mq. 1321,00 - R.D. €. 0,75 - R.A. €. 2,05.

foglio 1 - particella 1284 - prato di classe 2<sup>^</sup> di mq. 70,00 - R.D. €. 0,04 - R.A. €. 0,11.

foglio 1 - particella 1497 - castagneto frutto di classe 2<sup>^</sup> di mq. 1658,00 - R.D. €. 2,57 - R.A. €. 0,60.



foglio 1 – particella 1498 – castagneto frutto di classe 2<sup>^</sup> di mq. 38,00 - R.D. €. 0,06 – R.A. €. 0,01.

foglio 1 – particella 1499 – vigneto di classe 3<sup>^</sup> di mq. 366,00 - R.D. €. 1,04 – R.A. €. 2,27.

foglio 1 – particella 1500 – vigneto di classe 3<sup>^</sup> di mq. 34,00 - R.D. €. 0,10 – R.A. €. 0,21.

Nuovo Catasto Terreni della Provincia di Genova, Comune di Leivi in capo alla sotto indicata ditta:

\*\*\*\*\*

i seguenti identificativi e dati di classamento:

foglio 1 – particella 655 – seminativo irriguo di classe 3<sup>^</sup> di mq. 180,00 - R.D. €. 0,60 – R.A. €. 0,70.

foglio 1 – particella 1369 – castagneto frutto di classe 2<sup>^</sup> di mq. 231,00 - R.D. €. 0,36 – R.A. €. 0,08.

foglio 1 – particella 1371 – castagneto frutto di classe 2<sup>^</sup> di mq. 523,00 - R.D. €. 0,81 – R.A. €. 0,19.

#### **1.4. Regolarità catastale – (comma 1bis dell' art.29 della legge n. 52 del 1985).**

Le rispettive intestazioni riportate sulle visure catastali corrispondono all'attuale proprietà.

#### **1.5. Confini**

Le particelle confinanti con l'intero lotto sono desumibili dall'estratto di mappa.

#### **CAPITOLO SECONDO - DESCRIZIONE SOMMARIA**

Leivi è un piccolo comune di circa 2400 abitanti, collocato alle pendici dell'Appennino ligure, in una vallata minore della val Fontanabuona, a 41 chilometri ad est da Genova, delimitata da un anfiteatro di colline alle spalle di Chiavari, ricoperta dall'argento degli ulivi che ne costituiscono la coltivazione più estesa: non a caso è stato definito il paese dell'olio, la cui qualità è considerata eccellente.

Confina a nord con il comune di San Colombano Certenoli, a sud con Chiavari, ad ovest con Zoagli e ad est con Carasco e Chiavari.

L'economia comunale si basa principalmente sull'attività agricola, in particolar modo sulla produzione di olio, sulla lavorazione del legno, e sul turismo.

Il territorio comunale di Leivi è attraversato dalla strada provinciale 32 di Leivi, che permette il collegamento stradale con Chiavari, a sud, e con San Colombano Certenoli a nord. Dal comune di Chiavari un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Leivi e per le altre località del territorio comunale.

#### **CAPITOLO TERZO - STATO DI POSSESSO**

##### **abitazione**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli Esecutati, ivi residenti (*allegato "B"*).

##### **terreni**

Alla data del sopralluogo, come testimoniatomi, i cespiti sono risultati nelle disponibilità degli Esecutati.

#### **CAPITOLO QUARTO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI.**





#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespiti: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.1.5. Spese condominiali:

**abitazione** nessuna trattandosi di immobili indipendenti.

4.1.6. Attestazione prestazione energetica:

**abitazione:** si veda l'allegato attestato redato dallo scrivente (allegato "C");

**terreni:** non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

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

Si veda quanto riportato nei certificati ipocatastale prodotti ed agli atti (allegato "D")

4.2.1. Iscrizioni: come da certificato allegato;

4.2.2. Trascrizioni: come da certificato allegato;

4.2.3. Pignoramenti: come da certificato allegato;

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Si elencano, qui di seguito l'importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale.

**abitazione:**

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 5.000..

4.3.2. di conformità catastale: in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 500..

#### **CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna trattandosi di immobile indipendente; i restanti cespiti trattasi di terreni.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna trattandosi di immobile indipendente; i restanti cespiti trattasi di terreni.

#### **CAPITOLO SESTO - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **6.1. Attuale proprietario**

Relativamente all'abitazione ed ai terreni di comproprietà dei Signori \*\*\*\*\*\*, in ragione di metà ciascuno, pervennero per atto di acquisto rep. n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* trascritto a Chiavari in data \*\*\*\*\*\*, a rogito del Notaio Paolo Lizza di Genova, dalla Signora \*\*\*\*\*.



Relativamente ai terreni di proprietà del Signor \*\*\*\*\* , pervennero per atto di permuta rep. n. \*\*\*\*\* trascritto a Chiavari in data 8/03/2013 - n.ri \*\*\*, a rogito del Notaio Carlo Rivara di Chiavari, dalla Signora \*\*\*\*\*.

#### 6.2. Precedenti proprietari

Alla Signora \*\*\*\*\* i cespiti in parola pervennero per giusti legittimi titoli ultra ventennali.

Alla Signora \*\*\*\*\* , gli immobili in parola pervennero in forza di atto a rogito del Notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 16/04/2003, rep. n. 143663, trascritto a Chiavari il 16/05/2003 ai n. 5563/4319.

#### **CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA**

La casa è stato realizzato in forza di concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Leivi in data 16/04/2002 n. 14 (allegato "E").

Successivamente al progetto sopra emarginato, sono state reperite le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso di costruire in sanatoria rilasciato ai sensi del D.L. 269/03 - L. 326/03, n. 109/03 del 26/04/2013, per opere eseguite in difformità dal progetto approvato con concessione edilizia 14/02 e consistenti essenzialmente nell'ampliamento del fabbricato residenziale (allegato "F"); detto titolo era subordinato al completamento delle opere intraprese, lavori iniziati in data 30/04/2013 come da comunicazione prot. 2312 (allegato "F");
- Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 della L.R. 16/08, n. 15 del 24/12/2013, per il mantenimento di opere in difformità dal permesso di costruire n. 109/03 del 26/04/2013 (allegato "G").

Dalla disamina degli elaborati grafici a corredo della pratica di condono edilizio sopra indicata, da ritenersi l'ultimo titolo abilitativo e legittimante lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto rilevare delle diversità con lo stato dei luoghi visionato.

Le difformità riscontrate interessano solo il piano seminterrato, e consistono nella realizzazione di spazi accessori ed un piccolo servizio igienico, in aderenza al lato ovest del locale.

Quindi alla luce di quanto si è potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli edilizi legittimanti le modifiche apportate, può presumersi la non regolarità urbanistica.

Presumendo che le opere sopra descritte siano state eseguite nel periodo post 2013, ovvero dopo il rilascio dell'ultimo permesso di costruire in sanatoria, per l'eventuale regolarizzazione sarà necessario predisporre la richiesta di accertamento di conformità di cui all'art. 36) del T.U. 380/01 del 6 giugno 2001 e s.m.i..

Si rileva infine che il fabbricato risulta essere sprovvisto di decreto di agibilità.



## **CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con provvedimento della città Metropolitana n. 1457/2016 del 16/05/2016, il compendio in esame è ricompreso in ambito di territori di presidio ambientale non insediabili (*certificato di destinazione urbanistica allegato "H"*).

## **CAPITOLO NONO - VINCOLI**

Gli immobili in oggetto risultano ricompresi in zona soggetta a tutela idrogeologica.

## **CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Il fabbricato è di semplice architettura, le facciate sono lisce, finite con intonaco a civile non tinteggiate, in generale sufficiente stato di conservazione. Ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde, si sviluppa su complessivi due piani, di cui uno seminterrato.

L'abitazione ha ingresso e si sviluppa al piano terra, è distribuita in modo razionale ed in sufficiente stato di conservazione; ubicazione e affaccio fanno sì che non goda, nel complesso, di buona luminosità e quiete (*vedi foto*).

Completa la dotazione della casa, l'ampio locale cantina ubicato al piano seminterrato e l'ampia area cortilizia che si sviluppa tutt'intorno alla casa.

Nella cantina al momento è installato un impianto in acciaio inox per la produzione artigianale di birra; l'area esterna, in parte anch'essa occupata da materiali di risulta di varia natura, necessita di accurata pulizia ed interventi manutentivi di varia natura.

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

<i>Infissi:</i>	in alluminio doppio vetro dotati di persiane il tutto in buono stato;
<i>Pavimenti:</i>	piastrelle in gres;
<i>Impianto elettrico:</i>	sottotraccia;
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	autonomo mediante calderina a gas, dotato di cronotermostato;
<i>Apparecchi igienici:</i>	di tipo corrente in buono stato;
<i>Rubinerie:</i>	di tipo corrente in buono stato;
<i>Rivestimenti:</i>	cucina e bagno in piastrelle;
<i>Finiture delle pareti:</i>	in tinta;
<i>Finiture dei soffitti:</i>	in tinta;
<i>Distribuzione dei locali:</i>	razionale;
<i>Stato di manutenzione:</i>	sufficiente.

## **CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **11.1. Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di poter 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 dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

### **11.2. Fonti di informazione**

Relativamente all'abitazione il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.
- banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Quindi, da quanto sopra:

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per la micro zona n. 2 con riferimento ad abitazioni in ville e villini, indica valori variabili da €/mq 2200,00 ad €/mq 3200,00;
- banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. I valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 1824,00 a €/mq. 2400,00 per immobili in buono stato;
- banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni in villa: da €/mq. 1477,00 ad €/mq. 2145,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, valutato l'andamento dei prezzi di mercato nel comune, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile esaminato e la zona in cui ubicato, ritiene congruo adottare il seguente valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale, e cioè:



€ 1.750,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche medie;

### **11.3. Stima del valore a base d'asta**

#### **abitazione**

Il valore venale dell'immobile ad uso abitativo in esame, quindi sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario sopra determinato, e quindi:

piena proprietà dell'alloggio ed accessori senza numero civico di Via dei Cacciatori, per una superficie commerciale pari a mq 171,00.

**Valore venale: mq 171,00 x €/mq. 1.750,00 = €.290.700,00.**

#### **Adeguamento del valore venale**

Dovendo ricercare il VALORE A BASE D'ASTA, lo scrivente, sulla scorta di quanto relazionato in precedenza e considerate le criticità, apporgerà al VALORE VENALE sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- Oneri per regolarizzazione catastale € .500,00.
- Oneri per regolarizzazione edilizia € .5.000,00.

per una detrazione complessiva di € .5.500,00.

#### **Stima del valore a base d'asta**

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita.

Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati.

Oltre ciò è da considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo.

In considerazione di quanto sopra, quindi, si ritiene d'applicare una riduzione percentuale pari al 10% al valore venale predeterminato, tenendo in debito conto l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, non garantibile come per la vendita privatistica (articolo 2922 c.c.).

Pertanto, il valore a base d'asta sarà il seguente:

valore venale € . 290.700,00.

detrazione € . 5.500,00.

**Valore a base d'asta = (€ . 290.700,00. x 0,90) - € . 5.500,00. = €.256.130,00. (euro duecentocinquantaseimilacentotrenta/00.=).**

#### **terreni**

I terreni in esame sviluppano una superficie catastale complessiva di mq 8748, e sono censiti con diverse



qualità di seguito riportate nella tabella redatta.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente, considerata la modestissima potenzialità edificatoria, la localizzazione dei terreni oggetto di pignoramento, ritiene congruo applicare, come criterio di stima quello derivante dall'utilizzazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio per l'annualità 2013 (ultimi dati pubblicati), in funzione della Regione Agraria e della coltura.

<b>identificativi catastali</b>	<b>coltura</b>	<b>€/mq</b>
foglio 1 - mappale 655	seminativo irriguo	4,425
foglio 1 - mappale 1369	castagneto da frutto	0,752
foglio 1 - mappale 1371	castagneto da frutto	0,752
foglio 1 - mappale 656	seminativo irriguo	4,425
foglio 1 - mappale 657	noccioleto	2,585
foglio 1 - mappale 1277	castagneto da frutto	0,752
foglio 1 - mappale 1280	castagneto da frutto	0,752
foglio 1 - mappale 1281	seminativo irriguo	4,425
foglio 1 - mappale 1283	prato	0,798
foglio 1 - mappale 1284	prato	0,798
foglio 1 - mappale 1497	castagneto da frutto	0,752
foglio 1 - mappale 1498	castagneto da frutto	0,752
foglio 1 - mappale 1499	vigneto	5,065
foglio 1 - mappale 1500	vigneto	5,065



<i>identificativi catastali</i>	<i>consistenza</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore venale</i>	<i>detrazione 10%</i>	<i>quota pignorata</i>	<i>valore base d'asta</i>
foglio 1 - mappale 655	180	4,425	796,5	79,65	100%	<b>716,85</b>
foglio 1 - mappale 1369	231	0,752	173,712	17,3712	100%	<b>156,3408</b>
foglio 1 - mappale 1371	523	0,752	393,296	39,3296	100%	<b>353,9664</b>
foglio 1 - mappale 656	860	4,425	3805,5	380,55	100%	<b>3424,95</b>
foglio 1 - mappale 657	910	2,585	2352,623	235,2623	100%	<b>2117,3607</b>
foglio 1 - mappale 1277	1556	0,752	1170,112	117,0112	100%	<b>1053,1008</b>
foglio 1 - mappale 1280	3	0,752	2,256	0,2256	100%	<b>2,0304</b>
foglio 1 - mappale 1281	998	4,425	4416,15	441,615	100%	<b>3974,535</b>
foglio 1 - mappale 1283	1321	0,798	1054,4222	105,44222	100%	<b>948,97998</b>
foglio 1 - mappale 1284	70	0,798	55,86	5,586	100%	<b>50,274</b>
foglio 1 - mappale 1497	1658	0,752	1246,816	124,6816	100%	<b>1122,1344</b>
foglio 1 - mappale 1498	38	0,752	28,576	2,8576	100%	<b>25,7184</b>
foglio 1 - mappale 1499	366	5,065	1853,7168	185,37168	10%	<b>1668,34512</b>
foglio 1 - mappale 1500	34	5,065	172,2032	17,22032	100%	<b>154,98288</b>
<b>totale</b>						<b>15769,57</b>

Lo scrivente ha proceduto nel presente paragrafo alla stima dei terreni oggetto di pignoramento, come espressamente richiesto dal quesito. I valori a base d'asta di detti cespiti e indicati nella tabella sopra riportata, a parere dello scrivente, non giustificano la vendita autonoma degli stessi, considerando che il valore ritraibile dalla vendita, andrebbe a gravare sulle spese inerenti la presente procedura, non aggiungendo di fatto un significativo valore.

Per tanto detti terreni andranno alienati unitamente al fabbricato di cui, di fatto, costituiscono pertinenza ed accessorio.



Da quanto sopra, quindi, il valore a base d'asta complessivo della piena proprietà degli immobili pignorati, sarà il seguente:

**Valore a base d'asta = (€ 256.130,00 + 15.769,57) = € 271.899,57 arrotondabile ad € 272.000,00. (euro duecentosettantaduemila/00.=).**

#### **CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI**

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene che gli stessi non siano divisibili.

#### **CAPITOLO TREDICESIMO - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.**

##### **13.1. Operazioni peritali**

- Disposizione di nomina in sostituzione dell'Esperto già nominato del 31/3/2017;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 12/04/2017;
- Comunicazione in data 28/06/2017, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, agli Esecutati per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- 28/08/2017 richiesta proroga e autorizzazione accesso forzoso;
- 2/09/2017 nomina Custode giudiziario e concessa la proroga;
- Sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura in data 27/12/2017;
- Richiesta proroga in data 25/01/2018;
- Richiesta proroga in data 26/03/2018.

##### **13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle visure, planimetrie ed estratti di mappacatastale;
- Comune di Leivi: Ufficio anagrafe per l'acquisizione dei relativi certificati;  
Ufficio visura progetti per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati, cdu;  
Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;

##### **13.3. Ulteriori accertamenti**

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.

In evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 28 maggio 2018

Geom. Fabio Giardina





**Allegati:**

- A – visure, planimetrie ed estratti catastali;
- B – certificati di residenza;
- C – attestato di prestazione energetica;
- D – certificato ipocatastale;
- E – concessione edilizia n. 14/02;
- F – permesso di costruire n. 109/03;
- G – permesso di costruire n. 15/13;
- H – certificato di destinazione urbanistica;
- I – documentazione fotografica.

**ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005**

Il sottoscritto geometra Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca di Caraglio del Cuneese e della riviera dei fiori – credito cooperativo contro Francesco Venuto e Gianna Schenone attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 28 maggio 2018

  
L'Esperto Geom. Fabio Giardina

