

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 575/16

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:



contro



Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

del fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Né (GE), località Case Costa, in Via Pontori civ. 76 con annessi terreni circostante e limitrofi .



1) PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, all'udienza del 29.9.2017 (in sostituzione di altro Collega nominato con decreto di fissazione di prima udienza del 21.1.2017 nel quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e precisamente il fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Né (GE), in località Case Costa, Via Pontori civ. 76 con annessi terreni limitrofi e contigui .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 3.10.2017 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

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

In data 12.10.2017 predisponeva la raccomandata da inviarsi agli Esecutati nella quale fissava la data del 8.11.2017 alle ore 9 per l'accesso nell'immobile; in relazione a quanto sopra esposto, veniva contattato dall'esecutato che dava la disponibilità .

Pertanto lo scrivente, accompagnato da proprio collaboratore, geom. Claudio Ferrero, eseguì il sopralluogo il predetto giorno .

Nella stessa data accedeva nel Comune di Né dove esaminava le pratiche edilizie dell'immobile e concordava con il Tecnico comunale l'invio della richiesta telematica del certificato di destinazione urbanistica dei terreni (C.D.U.) .

Una volta rientrato in ufficio procedeva con l'invio telematico della richiesta del C.D.U., pagando i tributi sia del certificato che per le copie che il tecnico comunale stava predisponendo ed in data 6.12.2017 accedeva nuovamente in



Comune di Né per il ritiro del predetto C.D.U. e delle copie dei progetti .

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del compendio immobiliare composto da ex fabbricato rurale (demolito e ricostruito), in corso di ricostruzione, il cui progetto approvato prevedeva che fosse costituito da piano terreno, piano primo ed interrato, con area esterna annessa, sito nel Comune di Né, località Case Costa, Via Pontori civ. 76 con terreni circostanti e limitrofi .

Nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che attualmente il fabbricato è così composto:

- piano interrato costituito da due locali, ad uso cantina, costituenti l'intera superficie del fabbricato (uno dei due locali non era previsto a progetto),
- piano terreno ad uso abitativo; in detto piano è stata ricavata un'ampia intercapedine lato ovest (non prevista a progetto), il portico prospiciente il lato sud non è ancora stato realizzato (sono presenti i soli tre pilastri esterni di sostegno),
- piano primo ad uso abitativo; in detto piano è stato ricavato un terrazzo, copertura della predetta intercapedine (non prevista a progetto) .

Il progetto prevedeva la realizzazione di un box interrato nella fascia di terreno adiacente l'immobile che non è ancora stato realizzato ma che in parte risulta già eseguito lo scavo .

La consistenza dei suddetti immobili è visibile dalle planimetrie dello stato attuale (v. Allegato 1), di cui lo scrivente ha verificato in sede di sopralluogo il progetto approvato e dall'estratto di mappa del Catasto Terreni (v. Allegato 2) in cui i terreni sono stati individuati in giallo; la loro posizione è ulteriormente visibile dall'inserimento della mappa catastale su Ortofoto (v. Allegato 3) da cui si può apprezzare all'incirca (detta procedura non ha valore



legale) l'ubicazione dei predetti terreni .

Si tratta di terreni contigui al fabbricato per lo più incolti con discrete pendenze .

2.1 - Dati tecnici

Le superfici lorde commerciali delle unità immobiliari risultano le seguenti:

Fabbricato:

Abitazione (piani terreno e primo)	mq	186
Cantina	mq	93

Terreni:

Mappale 116:	mq	14.070
Mappale 117	mq	4.320
Mappale 122:	mq	4.980
Mappale 197:	mq	1.670
Mappale 198:	mq	1.310
Mappale 213:	<u>mq</u>	<u>7.510</u>
Totale	<u>mq</u>	<u>33.860</u>

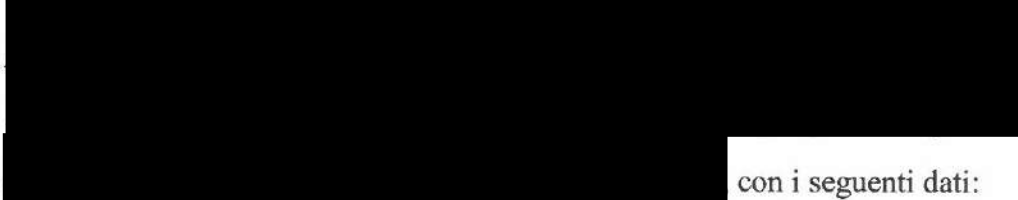
2.2 - Calcolo superficie convenzionale

mq (186 x 1,00) + (93 x 0,20) = mq 204,60 che si arrotonda a **mq 205**

2.3 - Identificativi catastali

Il fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Nè intestato a



con i seguenti dati:

📍 Foglio 11 - Mappale 561 - Sub. 4 - Via Pontori - Piano T-1 - Categoria A/4 - Classe 3 - Vani 4 - R.C. € 92,96 .

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Nè intestati agli



Esecutati con i seguenti dati:

- ✚ Foglio 11 - Mappale 116 - **CAST FRUTTO** - Classe 4 - mq 14.070 -
R.D. € 7,27 - R.A. € 8,72
- ✚ Foglio 11 - Mappale 117 - **SEMIN ARBOR** - Classe 4 - mq 4.320 -
R.D. € 5,58 - R.A. € 6,69
- ✚ Foglio 11 - Mappale 122 - **BOSCO CEDUO** - Classe 3 - mq 4.980 -
R.D. € 2,57 - R.A. € 1,29
- ✚ Foglio 11 - Mappale 197 - **CAST FRUTTO** - Classe 2 - mq 1.670 -
R.D. € 2,59 - R.A. € 1,38
- ✚ Foglio 11 - Mappale 198 - **SEMIN ARBOR** - Classe 4 - mq 1.310 -
R.D. € 8,46 - R.A. € 4,06
- ✚ Foglio 11 - Mappale 213 - **BOSCO CEDUO** - Classe 3 - mq 7.510 -
R.D. € 3,88 - R.A. € 1,94

2.4 - Confini

I terreni ed il fabbricato così confinano da nord e proseguendo in senso orario con riferimento alla mappa catastale (v. Allegato 2) .

Fabbricato mappale 561 e mappali 117 e 116:

Mappali 608, 109, 119, 120, Strada comunale, 231, 540, 549, 230 e per chiudere mappale 610; con l'avvertenza che il mappale 116 è attraversato dal nuovo percorso della strada comunale Via Pontori non ancora inserita in mappa .

Mappali 197 e 198:

Strada comunale, mappali 575, 579, 577, 202 e per chiudere con mappale 613.

Mappale 213:

Mappale 123, con Rio, Strada vicinale, mappali 212, 210, 208 e per chiudere con Strada comunale .

Mappale 122:



Mappale 121, con Rio, mappali 123 e per chiudere con Strada comunale .

3) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Nè, località Case Costa, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 4 .

Nè è un comune di circa 2.200 abitanti della città metropolitana di Genova. La sede comunale non si trova nel borgo omonimo ma è situata nella frazione di Conscenti .

Il comune di Ne, il quarto per estensione nel territorio metropolitano, è interamente compreso nella Val Graveglia ad est di Genova .

Confina a nord con i Comuni di Mezzanego e Borzonasca, a sud con Lavagna, Sestri Levante e Casarza Ligure, ad ovest con Carasco e Cogorno e ad est con Varese Ligure e Maissana, queste ultime in provincia di La Spezia .

La geologia della valle per la sua conformazione presenta aspetti geologici di notevole interesse; parte del suo territorio rientra nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto.

La sua attività economica è basata



principalmente sull'agricoltura locale e dei suoi prodotti naturali. Di pregio è la coltivazione dell'ulivo, da cui si ricava un eccellente olio di oliva. L'apertura al pubblico della miniera di manganese ha permesso di incrementare il turismo e la produzione della stessa .

Collegamenti pubblici:

Il centro di Nè è attraversato principalmente dalla Strada Provinciale 26 della Val Graveglia che gli permette il collegamento stradale con Cogorno, ad ovest, e Varese Ligure ad est dove, valicando il passo del Biscia, prosegue nel territorio spezzino come Strada Provinciale 57. Ulteriore collegamento stradale è la Provinciale 88 di Montedomenico per raggiungere le frazioni collinari di Sestri Levante.

Dai comuni di Chiavari e Varese Ligure un servizio di trasporto pubblico locale che garantisce quotidiani collegamenti bus con Nè e per le altre località del territorio comunale.

Il casello autostradale e la stazione ferroviaria più vicini sono quelli di Lavagna .

STATO DI POSSESSO



Gli immobili risultano in possesso degli esecutati, non sono ancora stati ultimati ed il cantiere è incustodito .

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna .
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria in data 29.5.2006, reg. part. n. 1129, di concessione a garanzia di mutuo, a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a. contro MASTRAPASQUA Giuseppe e GAGNERE Elena;
- iscrizione ipotecaria volontaria in data 25.3.2008, reg. part. n. 366, di concessione a garanzia di mutuo, a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a. contro [REDACTED]
- iscrizione ipotecaria giudiziale in data 21.2.2014, reg. part. n. 126, di decreto ingiuntivo, a favore di DE MARTINI DAVIDE s.r.l. contro [REDACTED]
- iscrizione ipotecaria giudiziale in data 21.2.2014, reg. part. n. 127, di decreto ingiuntivo, a favore di DE MARTINI DAVIDE s.r.l. contro MASTRAPASQUA Giuseppe;
- iscrizione ipotecaria amministrativa in data 3.6.2016, reg. part. n. 602, di avviso di addebito esecutivo, a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. contro [REDACTED].



5.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 7.9.2016, reg. part. n. 6014, di verbale di pignoramento immobili, a favore di DE MARTINI DAVIDE s.r.l., contro

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio .

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. - Attuali proprietari

Agli esecutati la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 27238/4364 del 12.01.2006, trascritto a Chiavari il 17.1.2006, Reg. Part. n. 434, a rogito notaio R. Santoro di Borzonasca (GE), per acquisto fattone dai signori

6.2. - Precedenti proprietari

Ai signori la quota di proprietà degli immobili è pervenuta per denuncia di successione rep. n. 864/16 del 15.1.2001, trascritta a Chiavari il 19.2.2001, Reg. Part. n. 1174, dal signor

7) REGOLARITÀ EDILIZIA

7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

Il fabbricato rurale originario (v. planimetria catastale Allegato 5), vista anche la tipologia costruttiva della costruzione, è stato edificato alla fine del '800 e di conseguenza prima del 1942 .

Con "Denuncia di inizio di Attività" N. 2541/2005 era stato autorizzato un intervento per manutenzione straordinaria e rifacimento di muro di sostegno .



Con pratica N. 5ASS del 17.1.2006 era stata presentata richiesta di allaccio alla fognatura comunale .

Con Permesso di Costruire del 19.6.2006, pratica edilizia n. 2555/2006, è stata autorizzata l'esecuzione di opere di ristrutturazione con ampliamento del fabbricato rurale originario . Il progetto prevedeva il restauro della muratura di pietrame, nel rifacimento del tetto e nell'ampliamento del 30% del fabbricato verso nord-est in senso longitudinale . L'ampliamento prevedeva la demolizione della parete sul prospetto est e nella sua ricostruzione in pietre faccia a vista .

Successivamente veniva rilasciato Permesso di Costruire del 10.1.2007, pratica edilizia n. 2633/2006, per opere in variante al progetto originario consistenti nella realizzazione di cantina interrata nel sedime del fabbricato e di box interrato nella fascia di terreno adiacente l'immobile . Il permesso a costruire contiene le seguenti prescrizioni:

- i camini devono essere realizzati alla genovese;
- tutti i muri di contenimento siano rivestiti in pietra faccia a vista;
- a fine lavori dovrà essere presentata relazione geologico-geotecnica .

Gli stralci dei predetti progetti approvati sono uniti alla presente quale Allegato 6 .

Si da atto che è stata presentata all'Ufficio Cemento Armato della Provincia di Genova, Denuncia di opere in zona sismica con struttura in cemento armato protocollo N. 11853 del 18.9.2006 (v. Allegato 7) .

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica del fabbricato, a seguito dell'accesso presso il Comune di Nè, si sono potute accertare le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto approvato:

- il fabbricato è stato interamente demolito e ricostruito, con struttura in cemento armato, e non è stato mantenuto e ampliato l'originario



- fabbricato con struttura portante in muratura di pietrame;
- è stata realizzata una maggiore superficie di cantina al piano interrato;
 - la copertura è stata realizzata con “abbaini” soprastanti le finestre;
 - è stata realizzata una portafinestra sul prospetto nord invece di un piccolo finestrino;
 - le sistemazioni esterne (fasce e muri di sostegno) non corrispondono a quanto riportato nella planimetria generale del progetto, con evidenti maggiori movimenti di terra per quanto riguarda i muri di sostegno sul retro (lato nord).

Per la regolarizzazione delle opere difformi si procederà predisponendo domanda di sanatoria ai sensi della Legge Regionale N. 16/2008 per la quale dovranno essere acquisiti i pareri dei seguenti Enti:

- parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria per la compatibilità paesaggistica delle opere esterne;
- parere della Città Metropolitana per il vincolo idrogeologico .

Inoltre occorrerà regolarizzare la pratica del cemento armato alla luce dei maggiori interventi eseguiti sul fabbricato e per i muri di sostegno .

7.2. - Regolarità catastale

Per l’immobile, essendo ancora in corso di costruzione, non è stata ancora presentata variazione catastale; pertanto risulta ancora rappresentato il fabbricato originario .

7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: allo stato attuale non è possibile valutare i costi di un’eventuale sanatoria .
- 7.3.2. di conformità catastale: al termine dei lavori dovranno essere presentate variazioni al Catasto Terreni (tipo mappale per inserimento del fabbricato) e al Catasto Fabbricati (pratica DOCFA), con costi complessivi



pari a circa € 2.500,00 .

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato e i terreni sono ricompresi nella zona TPA - E1 e E2 (territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali), come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 13246 del 22.11.2017, unito alla presente quale Allegato 8 .

9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

Il fabbricato e i terreni ricadono in zona con vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 4/1999 e s.m.i. .

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il fabbricato risulta ancora il fase di costruzione e sono stati realizzati e/o completati i seguenti elementi costruttivi, come meglio visibile dalla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 9:

- strutture verticali in cemento armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in tegole;
- la parte interna in mattoni della muratura perimetrale;
- sono stati predisposti gli impianti idrico e di riscaldamento;
- sono state posate le guaine corrugate dell'impianto elettrico con la posa



dei cassetti;

- è stata piastrellata la cucina .

Rimangono ancora da realizzare le seguenti opere:

- posa dello strato coibente sulle pareti perimetrali esterne e completamento con la posa del rivestimento in pietrame faccia a vista; al riguardo si osserva che l'esecutato aveva recuperato il pietrame dalla demolizioni del fabbricato che è presente in loco (sul lato ovest del fabbricato);
- le finiture interne consistenti nella posa dei pavimenti, preparazione delle pareti, posa dei rivestimenti dei bagni e cucina;
- le finiture e impianti dei fondi;
- provvista e posa in opera dei serramenti interni ed esterni;
- la realizzazione del portico;
- completamento dell'impianto elettrico con la posa dei fili e dei frutti;
- le sistemazioni esterne .

- Impianti

- gas: non è presente la rete del gas;
- fognario: bisognerà allacciarsi alla rete comunale;
- idrico: non è allacciato alla rete comunale attualmente è servito da un acquedotto consortile;
- termico: da completare l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con l'installazione della caldaia e delle piastre radianti .

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e



consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale, trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, terrà conto dello stato di avanzamento dei lavori e di conseguenza di quelli mancanti per il completamento, inoltre si terrà ulteriormente conto dell'esposizione e dell'orientamento .

Altro elemento da tener conto sono le notevoli difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie dell'accessorio (cantina) a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si ritiene di poter applicare il metodo di stima basato sulla base del confronto con beni comparabili e appartenenti allo stesso segmento di mercato .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie catastale, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile .

12.2. - Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto;



- Valori Agricoli Medi della provincia editi dall'Ufficio del Territorio di Genova .

12.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche dei beni da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che nell'ultimo anno il mercato immobiliare nella zona, ha subito una contrazione media intorno al 3 - 4% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - I° semestre)	€/mq 1.000,00	€/mq 1.400,00
- indagine di mercato	€/mq 800,00	€/mq 1.200,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 950,00	€/mq 1.150,00

Valori Agricoli Medi

- Castagneto da frutto	€/mq 1,02
- Bosco ceduo	€/mq 0,45
- Seminativo arborato	€/mq 3,13

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito del Comune (dista circa km 5 dalla casa Comunale), delle attuali condizioni e dei lavori mancanti per il completamento (circa il 40%), delle numerose difformità edilizie, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, procedere alla valutazione del bene considerato finito decurtato della



percentuale di lavori ancora da realizzare pertanto ritiene di applicare il valore di € 400,00 al metro quadro di superficie virtuale di immobile nelle attuali condizioni .

$$\text{mq } 205 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 \times 0,60 = \underline{\text{€ } 49.200,00}$$

Per quanto riguarda i terreni si ritiene di applicare un valore, tenuto conto del fatto che sono incolti, di € 0,20 al metro quadro di superficie catastale .

Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 33.860 \times \text{€}/\text{mq } 0,20 = \underline{\text{€ } 6.772,00}$$

Pertanto il valore dell'intero lotto sarà:

$$\text{€ } 49.200,00 + \text{€ } 6.772,00 = \text{€ } 55.972,00 \text{ che si arrotonda ad } \underline{\text{€ } 56.000,00}$$

(cinquantaseimila)

Genova, 3 gennaio 2018

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

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Planimetrie stato attuale fabbricato;
- ALL. 2 - Estratto di mappa Catasto Terreni;
- ALL. 3 - Inserimento mappa Catastale su Ortofoto;
- ALL. 4 - Corografia;
- ALL. 5 - Planimetria catastale fabbricato;
- ALL. 6 - Copie pratiche edilizie;
- ALL. 7 - Denuncia cemento armato;
- ALL. 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
- ALL. 9 - Documentazione fotografica .

