



**Dott. Ing. Roberto Tosi Porcari**  
Via Finocchiaro Aprile 31/30 sc Bb - 16129 Genova  
tel. 010.247.13.82

P. IVA 03197510104  
C.F. TSP RRT 52R25 D969M  
studio@tosiporcari.it

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.E. 88/2017**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**BANCO BPM SPA**

- Avvocato N. Varese -

contro

**[REDACTED]**

Esecutata -

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

**RELAZIONE DI STIMA**

*Dell'immobile sito nel Comune di Mezzanego (GE), Via Valmogliana*

- *appartamento sito al piano terreno del fabbricato distinto con il civico 26,*
- *terreni annessi all'appartamento*



1) **PREMESSE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Tosi Porcari è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 10.04.2017 (nel quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Mezzanego (GE), Via Valmogliana

- ✚ appartamento sito al piano terreno del fabbricato distinto con il civ. 26
- ✚ terreni annessi all'appartamento

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 26.04.2017 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

Contattava l'esecutato e in data 13 giugno 2017 riusciva ad eseguire i necessari sopralluoghi nell'unità immobiliare .

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

Contattava altresì l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzanego per richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica e per avere accesso ad eseguire le necessarie visure presso l'archivio progetti del Comune dove in pari data (13.06.2017) accedeva e reperiva copia della pratica edilizia di concessione di sanatoria .

Infine con l'ausilio di un proprio collaboratore presente al sopralluogo, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 31324 del 31/07/2017 che viene unito alla presente quale Allegato 7 .

2) **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Mezzanego (GE,) Via Valmogliana

- ✚ appartamento sito al piano terreno distinto con il civ. 26 e composto da portico, ingresso, cucina, due camere e bagno;
- ✚ terreni annessi all'appartamento

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

**Dott. Ing. Roberto Tosi Porcari**

Per quanto riguarda i terreni, essi sono posizionati a confine dell'appartamento e la loro conformazione è visibile dalla planimetria catastale unita alla presente quale Allegato 2.

### 2.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

Appartamento: mq 95 + poggolo mq 8 (di collegamento con i terreni adiacenti)

Terreni: mq 550 (mappale 164)

mq 2570 (mappale 165)

mq 110 (mappale 170)

### 2.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento:  $(mq\ 95 \times 1,00) + (mq\ 8 \times 0,25) = mq\ 98,25$  che si arrotonda a **mq 98,00**

### 2.3 - Identificativi catastali

L'appartamento e i terreni risultano attualmente censiti presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Mezzanego (GE), intestati a "██████████ nato a Cirò Marina (KR) il 10.09.1942 proprietario", con i seguenti identificativi:

#### *Appartamento*

Foglio 16 - Mappale 171 - Sub. 1 - Via Valmogliana civ. 26 - Piano T - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6,5 - R.C. € 419,62

#### *Terreni*

Foglio 16 - Mappale 164 - Via Valmogliana - Qualità Bosco Ceduo - Classe 1 - Consistenza 550 m<sup>2</sup> - R.D. € 0,51 - R.A. € 0,14

Foglio 16 - Mappale 165 - Via Valmogliana - Qualità Prato - Classe 1 - Consistenza 2570 m<sup>2</sup> - R.D. € 3,98 - R.A. € 5,97

Foglio 16 - Mappale 170 - Via Valmogliana - Qualità Bosco Ceduo - Classe 1 - Consistenza 110 m<sup>2</sup> - R.D. € 0,10 - R.A. € 0,03

### 2.4 - Confini

L'appartamento, così confina:

- a nord-: con strada vicinale;
- a nord- ovest: con Cabina Enel;
- a ovest: distacco su Via Valmogliana;

Dott. Ing. Roberto Tosi Porcari

- a sud: con l'intercapedine;
- a est: con Mappale 165 Catasto Terreni.

I terreni così confinano:

*Mappale 164*

- a nord-ovest: con torrente;
- ad sud-ovest: con mappale 170;
- a sud-est: con strada vicinale;
- a nord-est: con mappale 144.

*Mappale 165*

- a nord-ovest: con strada vicinale;
- ad sud-ovest: con appartamento (mappale 171)
- a sud-est: con mappali 166 e 167;
- a nord-est: con mappali 146 e 145.

*Mappale 170*

- a nord: con torrente;
- ad sud: con strada vicinale;
- a est: con mappale 164;
- a ovest: con Via Valmogliana.

### **3) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

L'edificio è ubicato nella frazione di Borgonovo Ligure a circa 5 minuti dalla sede comunale situata nella frazione di Prati di Mezzanego, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 3 .

Il territorio di Mezzanego è situato nella valle Sturla, ad est di Genova, nell'entroterra delle cittadine di Chiavari e Lavagna.

Il territorio comunale è formato dalle undici frazioni di Borgonovo Ligure, Case Zatta, Corerallo, Isola di Borgonovo, Passo del Bocco, Pontegiacomo, Porciletto,

Prati di Mezzanego (sede comunale), San Siro Foce, Semovigo e Vignolo per un totale di 28,65 km<sup>2</sup>.

Confina a nord con il comune di Borzonasca, a sud con Carasco e Ne, ad ovest con San Colombano Certenoli e Carasco e ad est con Tornolo (PR) raggiungibili, queste ultime, attraverso il valico del passo del Bocco a 956 m s.l.m..

L'antica e storica attività economica del comune si basava principalmente sulla raccolta delle nocciole, notevole è infatti la presenza di noccioli sul territorio, oggi invece l'attività si è concentrata principalmente nel settore industriale (calzaturiera, legno, abbigliamento). Modesta è la coltivazione della vite e la produzione dell'olio di oliva.

Collegamenti pubblici:

Il territorio di Mezzanego è attraversato principalmente dalla strada provinciale 586 della Val d'Aveto che permette il collegamento stradale con Borzonasca, a nord, e Carasco a sud. Altre arterie stradali del territorio sono la provinciale 37 di Semovigo, proseguendo, la provinciale 42 di Romaggi, a Borgonovo Ligure diparte la provinciale 26 bis di Valmogliana.

Da Chiavari e Carasco un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Mezzanego e per le altre località del territorio comunale.

Il casello più vicino è quello di Lavagna sulla autostrada Genova-La Spezia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Chiavari.

4) **STATO DI POSSESSO**

A consentire il sopralluogo era presente il signor [REDACTED] e l'appartamento attualmente risultava abitato dall'esecutato .

5) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

5.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione ipotecaria in data 03.08.1999 N. 6034/1063, nascente da atto di mutuo in Notar Cecchini Alberto del 28.07.1999 rep. N. 25895 a favore di Banco di Sicilia S.p.a. contro Massadoro Luca .
- iscrizione ipotecaria in data 16.07.2003 N. 8084/1254, nascente da atto di mutuo in Notar Rivani Farolfi Filippo del 19.06.2003 rep. N. 105641/11911 a favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure S.p.a. contro [REDACTED] .
- iscrizione ipotecaria in data 01.04.2005 N. 2963/572, nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale del 18.03.2005 rep. N. 113871/48 a favore di Gest Line S.p.a. contro [REDACTED] .
- iscrizione ipotecaria in data 20.08.2013 N. 6802/652, nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale del 13.08.2013 rep. N. 1105/4813 a favore di Equitalia contro [REDACTED] . Nord S.p.a.

5.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione in data 08.03.2017 N. 2062/1570 nascente da pignoramento del 16.01.2017, rep. n. 371/2017 a favore di BANCO BPM s.p.a. c/o Avv. Varese Nicola contro [REDACTED] .

5.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il Signor ██████ acquistava l'appartamento e i terreni con atto di vendita a rogito notaio Rivani Farolfi Filippo del 19.06.2003 rep. n. 105640/11910, trascritto il 19.07.2003 da potere di Di Maggio Francesco .

Al Signor Di Maggio Francesco gli immobili erano pervenuti con atto di vendita a rogito notaio Cecchini Alberto del 19.04.2002 rep. n. 29022 e trascritto il 30.04.2002 ai nn. 4440/3563, da potere di Massodoro Luca .

Al Signor Massodoro Luca gli immobili erano pervenuti con atto di vendita a rogito notaio Cecchini Alberto del 28.07.1999 rep. n. 25894 e trascritto il 03.08.1999 ai nn. 6032/4370, da potere di Picasso Franco .

Al Signor Picasso Franco gli immobili erano pervenuti

- In parte per successione in morte di Pencolini Ermelinda, nata a Mezzanego il 13.07.1916 deceduta il 26.02.1982 (den. 8 vol. 655 dell'Ufficio del Registro di Chiavari) trascritta il 11.07.1984 ai nn. 4333/3911, devoluta per legge .
- Ed in parte per successione in morte di Picasso Gino, nato a Mezzanego il 12.07.1917 deceduto il 26.10.1997 (den. 56 vol. 917 dell'Ufficio del Registro di Chiavari del 03.05.2002) trascritta il 25.06.2002 ai nn. 6778/5448, devoluta per legge .

Al Signor Picasso Gino gli immobili erano pervenuti

- In parte per successione in morte di Pencolini Ermelinda,
- Ed in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Grifoni Piergiorgio il 14.09.1977 e trascritta il 11.10.1977 ai nn. 5988/5045 da potere di Cademartori Alberto .

## 7) REGOLARITÀ EDILIZIA

### 7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

Presso l'Archivi del Comune di Mezzanego, è stata reperita la Richiesta di Sanatoria n. 20 del 1999 per cambio di destinazione d'uso parziale .

Dal raffronto la planimetria allegate alla predetta sanatoria ( v. Allegato 5) e tra planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, si è riscontrata una lieve irregolarità; consistente nella presenza di un'ampia apertura nella muratura posta tra cucina e ingresso, si dovrà procedere quindi all'aggiornamento della pratica edilizia .

### 7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra le planimetrie dello stato attuale (v. Allegato 1) e la planimetria catastale dell'appartamento (v. Allegato 4), si è riscontrata una lieve irregolarità, consistente nella presenza di un'ampia apertura nella muratura posta tra cucina e ingresso, quindi si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

### 7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Appartamento

8.3.1. di conformità urbanistico edilizia: oneri relativi all'aggiornamento della pratica edilizia

8.3.2. di conformità catastale: oneri relativi all'aggiornamento catastale

## **8) INDAGINE URBANISTICA**

Sul Programma di Fabbricazione, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona a.1 "zona agricola produttiva".

## **9) VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta sottoposto ai sensi della Legge 29/10/1993 n. 428. (ex legge n. 47 del 01/03/1975 art.9) al vincolo idrogeologico.

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 non 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).

## **10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Lo scrivente procede ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 6.

### 10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: struttura portante di tipo misto (pietrame e mattoni) e qualche elemento in c.a. nel corpo aggiunto;

- solai: laterocemento e travetti in c.a.;

- copertura: copertura a falde inclinate e piana nel corpo aggiunto;

- pareti esterne: in muratura di laterizio, isolante, rivestimento ad intonaco liscio;

### 10.2 - Componenti edilizie costruttive



- infissi esterni: serramenti in legno e persiane in legno;
- infissi interni: porte in legno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- bagni: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti in tinta; sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta;
- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: non a norma, da rifare;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina pensile;
- condizionamento: assente .

## **11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### 11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione del bene 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 terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della 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 convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

### 11.2. - 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.;

Dott. Ing. Roberto Tosi Porcari

- 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.

### 11.3. - 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 tenendo in considerazione 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.

Valori medi:

#### *Appartamento*

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2016 - II° semestre)	€/mq 950,00	€/mq 1.300,00
- indagine di mercato	€/mq 720,00	€/mq 1.300,00
- osservatorio FIAIP (2016)	€/mq 400,00	€/mq 800,00

#### *Terreni*

	Coltura	Valore agricolo (Euro/Ha)
- VAM (2013)	Bosco ceduo	€/mq 0,45
	Prato	€/mq 0,79

Tenuto conto della buona posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito del Comune (m 1000 circa dal centro del Comune) nonché del pessimo stato di conservazione dello stesso e delle pessime finiture interne, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 380,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero.

$$\text{mq } 98 \times \text{€/mq } 380,00 = \underline{\underline{\text{€ } 37.240,00 \text{ (trentasettemiladuecentoquaranta/00)}}}$$

E tenuto conto che i terreni oggetto di stima sono ripidi, mal esposti e poco appetibili, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 0,40 a metro quadro (meno 15% al valore di mercato) per il terreno di categoria *Bosco Ceduo* e il valore di € 0,72 a metro quadro (meno 15% al valore di mercato) per il terreno di categoria *Prato*.

$$\text{Bosco ceduo (mappale 164) mq } 550 \times \text{€/mq } 0,40 = \text{€ } 220,00$$

Dott. Ing. Roberto Tosi Porcari

(mappale 170) mq 110 x €/mq 0,40 = € 44,00

Prato (mappale 165) mq 2570 x €/mq 0,72 = € 1.850,00

Per un totale di **€ 2.114,00 (duemilacentotquattordici/00)**

Genova, 21 Luglio 2017

L'Esperto



*Roberto Tosi Porcari*

### ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Planimetria stato attuale appartamento;
- ALL. 2 - Estratto di mappa
- ALL. 3 - Corografia
- ALL. 4 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 5 - Planimetria sanatoria protocollo n. 29 del 1999;
- ALL. 6 - Documentazione fotografica ;
- ALL. 7 - Certificazione Energetica .