

## RELAZIONE DI STIMA

*Il Sottoscritto **Cuneo geom. Agostino**, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 1981, con studio in Moconesi, Via Pezzonasca civ. n° 17; per incarico ricevuto dal **Dott. Rezzano Sebastiano**, nella sua qualità di Curatore Fallimentare della [REDACTED], con Studio in Chiavari, Via Nino Bixio civ. n° 19; mi sono recato in Cicagna, frazione Monleone Via Pianmercato civ. 32-34.*

*In tale zona la Fallita [REDACTED] è proprietaria di un fabbricato disposto su due livelli con antistante corte e posti auto e con piccola corte retrostante adibita a distacco.*

### SITUAZIONE CATASTALE

Detto immobile risulta censito al CEU del Comune di Cicagna in capo a :

- [REDACTED] con sede in Genova cod. fisc. 03751650106 come:

Foglio 9, mappale 147, sub. 1, Via Statale Monleone n°10, p.T Z.C.U cat. A/4, cl. U, vani 5,50, sup. cat. Mq 140, R.C. € 127,82.

Foglio 9, mappale 147, sub. 2, Via Statale Monleone snc, piano T, cat.C/6, cl.1, cons. mq. 26, sup. cat. mq. 26, R.C. € 67,09.

Vedi estratto partitario e planimetrie catastali (**all.ti A, B e C**) .

### PRECEDENTI PROPRIETARI

Detto Immobile è pervenuto in capo alla [REDACTED] in forza di atto a rogito Notaio Paolo Lizza rep. 95869 in data 14/9/2013 registrato a Genova in data 13/10/2013 al n° 13686 e trascritto a Chiavari in data 10/10/2013 ai n° 8237/6572 dai sig.ri [REDACTED]

Detto immobile era pervenuto in capo ai venditori in forza dei seguenti titoli:

#### 1) [REDACTED] proprietario della quota di 2/10

Il Signor [REDACTED] aveva ereditato:

- la quota di 30/360 dalla madre Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 8/12/1912 e deceduta il 28/11/1995, con dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 10/12/2008 al n. 17 Vol. 1108 (vedi copia allegata), la quale era proprietaria della quota di 60/360 avendola a sua volta ereditata:
  - la quota di 1/8 dal padre Signor [REDACTED] nato a Genova il 17/10/1879 e deceduto a Cicagna il 23/06/1964, dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 13/08/1964 al n. 95 Vol. 477 (vedi copia allegata);
  - la quota di 1/56 dalla sorella [REDACTED] nata a Cicagna il 6/02/1905 e deceduta il 28/07/1981, dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 19/10/1995 al n. 36 Vol. 869 (vedi copia allegata);

- la quota di 1/42 dalla sorella [REDACTED] nata a Cicagna il 27/10/1908 e deceduta il 10/10/1984, dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 19/10/1995 al n. 37 Vol. 869 (vedi copia allegata);
- la quota di 30/360 dal padre Signor [REDACTED] nato a Lizzano in Belvedere (BO) il 12/12/1920 e deceduto il 9/02/1998, con dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 10/12/2008 al n. 18 Vol. 1108 (vedi copia allegata), che l'aveva ereditata a sua volta dalla moglie Signora [REDACTED]
- la quota di 4/120 dalla zia Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 30/11/1914 e deceduta il 2/07/2006, con dichiarazione di successione registrata a Genova il 27/06/2007 al n. 6 Vol. 270 e successiva dichiarazione aggiuntiva registrata a Genova il 25/07/2007 al n. 28 Vol. 273 (vedi copie allegate), la quale era proprietaria della quota di 4/24 avendola a sua volta ereditata in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED]

**2) [REDACTED] proprietario della quota di 1/10**

Il Signor Raveni Danilo aveva ereditato:

[REDACTED] la quota di 1/18 dal padre Signor [REDACTED] nato a Cicagna il 25/10/1919 e deceduto il 30/03/1995, con dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 19/10/1995 al n. 38 Vol. 869 (vedi copia allegata ed elenco note ispezioni ipotecarie), il quale era proprietario della quota di 1/6 avendola a sua volta ereditata in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED]

- la quota di 1/36 dalla madre Signora [REDACTED] nata a Lorsica il 16/03/1927 e deceduta il 1/12/2010, con dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 21/04/2011 al n. 525 Vol. 9990 (vedi copia allegata ed elenco note ispezioni ipotecarie), che l'aveva a sua volta ereditata dal marito Signor [REDACTED];

[REDACTED] la quota di 2/120 dalla zia Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 30/11/1914 e deceduta il 2/07/2006, con dichiarazione di successione registrata a Genova il 27/06/2007 al n. 6 Vol. 270 e successiva dichiarazione aggiuntiva registrata a Genova il 25/07/2007 al n. 28 Vol. 273 (vedi copie allegate), la quale era proprietaria della quota di 4/24 avendola a sua volta ereditata in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED]

**3) [REDACTED] proprietario della quota di 1/10**

Il Signor [REDACTED] è fratello del Signor [REDACTED] di cui al precedente punto 2), quindi ha gli stessi titoli di provenienza.

**4) [REDACTED] proprietaria della quota di 1/10**

La Signora [REDACTED] aveva ereditato:

- la quota di 1/12 dalla madre Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 30/09/1906 e deceduta il 29/08/1989, con dichiarazione di successione

registrata a Rapallo il 28/11/1995 al n. 47 Vol. 812 (vedi copia allegata), la quale era proprietaria della quota di 1/6 avendola a sua volta ereditata in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED];

[REDACTED] la quota di 2/120 dalla zia Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 30/11/1914 e deceduta il 2/07/2006, con dichiarazione di successione registrata a Genova il 27/06/2007 al n. 6 Vol. 270 e successiva dichiarazione aggiuntiva registrata a Genova il 25/07/2007 al n. 28 Vol. 273 (vedi copie allegate), la quale era proprietaria della quota di 4/24 avendola a sua volta ereditata in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED]

**5) [REDACTED] proprietaria della quota di 1/10**

La Signora [REDACTED] è sorella della Signora [REDACTED] di cui al precedente punto 4), quindi ha gli stessi titoli di provenienza.

**6) [REDACTED] proprietaria della quota di 2/10**

La Signora [REDACTED] aveva ereditato:

- la quota di proprietà 72/360 dalla zia Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 15/01/1911 e deceduta il 9/02/2009, che l'ha nominata sua unica erede in forza di testamento pubblicato in data 22/04/2009 dal Notaio Guglielmoni Andrea e registrato a Rapallo il 27/04/2009 al n. 815, dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 12/01/2010 al n. 18 Vol. 9990 (vedi copia allegata), la quale aveva a sua volta ereditato:
  - la complessiva quota di 1/6 in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED];
  - la quota di 4/120 in forza della sopra citata dichiarazione di successione della sorella [REDACTED];
- la quota di 2/10 dalla madre Signora [REDACTED] nata a Cicagna il 29/12/1916 e deceduta il 17/02/2013, con dichiarazione di successione registrata a Rapallo in data 3/07/2013 al n. 579 Vol. 9990 (vedi copia allegata), la quale aveva a sua volta ereditato:
  - la complessiva quota di 1/6 in forza degli stessi titoli della sorella [REDACTED];
  - la quota di 4/120 in forza della sopra citata dichiarazione di successione della sorella [REDACTED].

Vedi copia atto notarile (**all.to D**) .

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1) Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniuge: *nessuna*

Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*

Altre limitazioni d'uso:

2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario:

Iscrizioni:

- a) Contestualmente all'acquisto sull'immobile in oggetto era stata iscritta ipoteca legale mediante atto a rogito Notaio Paolo Lizza rep.95869 in data 14/9/2013 trascritta a Chiavari in data 10/10/2013 ai n° 8238/773 a favore dei venditori per un importo pari a € 82.000,00 a garanzia del saldo dovuto da parte della [REDACTED].  
L'importo dovuto è stato da parte della DEB nel tempo pagato ma non è mai stata cancellata l'ipoteca trascritta.
- b) Ipoteca iscritta da parte di Equitalia Nord spa rep.n°2773/4816 in data 26/4/2016, Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e Avviso di addebito esecutivo trascritta in data 27/4/2016 ai n° 3428/441 per un importo di capitale pari a € 124.202,20 e per un totale complessivo pari a € 248.404,40.

Trascrizioni:

Trascrizione in data 21/1/2019 reg. part. N°481 Reg. gen. N°632. Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova rep.108/2018 dl 25/10/2018. Atto Giudiziario. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del [REDACTED] contro [REDACTED]

## SITUAZIONE EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato anteriormente al 1/9/1967.

Successivamente a tale data relativamente a detto immobile sono stati richiesti i seguenti titoli autorizzazioni:

a) Posti auto:

Parere espresso dalla Provincia di Genova per la realizzazione di posti auto in fregio alla S.P. 225 della Fontanabuona  
Prot. n° 103365 in data 16/8/2012.

Pratica Edilizia mediante procedura SCIA presentata al Comune di Cicagna in data 23/8/2012 integrata in data 14/12/2013 .

I lavori sono iniziati in data 31/3/2014 e sono stati ultimati in data 20/3/2017.

b) Fabbricato:

Pratica Edilizia mediante Denuncia di Inizio Attività per il cambio di destinazione d'uso del piano terra della casa da abitativo a magazzino presentata al Comune di Cicagna in data 23/8/2012.

La pratica al momento risulta scaduta ed abbandonata nulla di quello che era rappresentato a progetto è stato realizzato fatta salva la demolizione di alcune divisorie interne.

Vedi frontespizio SCIA (**all.to E**) e frontespizio DIA (**all.to F**) .

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato in oggetto è ubicato in fregio alla S.s. n. 225 della Fontanabuona in quel tratto denominata Via Pian Mercato, esso risulta composto da due corpi

di fabbrica di uguali dimensioni di forma rettangolare disposti su due livelli addossati ad un fabbricato di più recente costruzione di maggiori dimensioni.

E' accessibile dalla strada rotabile antistante attraverso una rampa pedonale.

Risulta perimetrato ad ovest dal Condominio via Pian Mercato civ.36-38, a sud dalla strada statale 225 tramite una corte adibita a giardino con antistanti posti auto di proprietà, ad est da proprietà ASL 4 ed a nord da proprietà Eredi Tassinario.

L'Immobile strutturalmente risulta sorretto da muri di perimetro e di spina in pietra.

La struttura orizzontale è costituita da un solaio intermedio in struttura lignea così come lignea, del tipo a due falde, è la struttura portante del tetto relativo il corpo di fabbrica occupante il lato ponente, mentre la struttura portante del corpo di fabbrica occupante il lato di levante è costituita da solaio orizzontale in laterocemento.

Il manto di copertura del corpo a falde è in ardesia del tipo a sormonta tripla mentre per quanto concerne il manto di copertura del corpo di fabbrica verso levante è costituito da membrana elastomerica fissata a calda del tipo a doppio foglio incrociato.

La facciata risulta ultimata in arenino frattazzato tinteggiato per quanto concerne le facciate sud e levante mentre per quanto concerne la facciata lato nord in parte è in pietra faccia vista ed in parte rifinita con intonaco privo di tinteggiatura.

I serramenti esterni sono in legno massello per la maggior parte dotati di persiane alla genovese anch'esse in legno massello.

Le piane ed i mezzanini sono in ardesia.

In aderenza al lato nord est del fabbricato è presente un piccolo manufatto in muratura già adibito a wc con copertura in lastre di ardesia.

In posizione antistante sul lato verso la strada Statale è ubicata una piccola corte pavimentata in parte in battuto di cemento ed in parte in lastre di ardesia.

In posizione retrostante risulta posizionata una seconda corte pavimentata in battuto di cemento costituente il distacco per la proprietà Tassinario

Il tutto si presenta in condizioni mediocri data anche la vetusta.

A bordo della strada statale lungo tutto il fronte della proprietà sono stati recentemente ricavati n°3 posti auto pavimentati con la stesa di uno strato di conglomerato bituminoso.

Il fabbricato come già detto è disposto su due livelli, così composti:

- il piano terra è costituito da numero due cantine con accesso indipendente dall' esterno, ingresso, cucina(questi ultimi due vani sono stati fusi a seguito della demolizione della parete divisoria ), wc e corte antistante;
- il piano primo accessibile da una rampa di scale interna è composto da soggiorno, tre camere, disimpegno e un piccolo terrazzo posto a nord del fabbricato.
- Le finitura interne sono quelle tipiche di una casa di campagna e cioè i pavimenti per quanto concerne la porzione già abitata del piano terra sono

in piastrelle alla genovese tipo Chiavari mentre per quanto concerne le cantine sono in battuto di cemento.

- I pavimenti dei vani posti al piano primo sono in legno.
- I muri ed i soffitti con rifiniti con intonaco ultimato in arenino frattazzato tinteggiato.
- La casa risulta priva di impianti e servizi.
- La superficie commerciale della porzione di fabbricato ad indirizzo abitativo è pari a mq.118,78 oltre al poggiolo posto a livello del piano primo avente una superficie pari a mq.1,77.
- La superficie commerciale della due cantine poste al piano terra è pari a mq. 48.48
- La superficie commerciale della corte antistante è pari a mq. 51,01
- La superficie commerciale della piccola corte retrostante è pari a mq. 6,85
- La superficie commerciale dei posti auto è pari a mq.26,09

Vedi documentazione fotografica (**all.to G**) .

## CONFORMITA' ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente Piano di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n. 801 in data 29/07/1988 in zona ZC - Zona di completamento normata dall'art. 6-5 delle Norme di Attuazione.

Vedi estratto cartografico (**all.to H**) e estratto normativa (**all.to I**) .

## CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Il fabbricato in oggetto nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico adottato dalla Giunta Regionale con delibera n. 6292 del 30/12/1986 ed approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 26/02/1990, ricade in zona ID-CO. Vedi estratto cartografico (**all.to L**) ed normativa (**all.to M**) .

## STIMA

Per effettuare la corretta valutazione della casa in oggetto occorrerà riferirsi al metodo di stima "sintetica", che ci permette di individuare il valore del bene sulla base degli attuali prezzi di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che possono maggiormente valorizzare o deprezzare lo stesso, interpolandolo, per quanto concerne l'intera superficie edificabile, con il possibile valore che in comune commercio viene pagato, in percentuale, al proprietario del terreno da un imprenditore che intende urbanizzare l'area al fine di effettuare un'operazione immobiliare.

Nella valutazione sintetica le caratteristiche che maggiormente incidono sul valore del bene, illustrate nella sopra estesa perizia, sono le seguenti:

- giacitura ed esposizione della casa;
- accessibilità alla vie di comunicazione;

ubicazione e posizione rispetto al centro abitativo di Cicagna, più in generale rispetto al comprensorio in cui è inserito il Comune e specificatamente in considerazione di quanto sul terreno verrà realizzato rispetto all'intero comprensorio di cui fa parte.

destinazione paesistica ed urbanistica con riferimento alla particolare zona in cui è inserito e alla situazione di mercato immobiliare.

Le valutazioni OMI per il Comune di Cicagna relativamente alla zona all'interno della quale risulta ubicato il fabbricato in oggetto non rispecchiano l'attuale situazione congiunturale in cui versa il mercato Immobiliare nazionale e locale ma soprattutto non tengono conto della condizione in cui versa la porzione oggetto di valutazione a causa dell'abbandono da circa cinque anni.

Al fine di meglio spiegare questa situazione qui di seguito viene riportato uno specchio riepilogativo all'interno del quale vengono riportati i valori in applicazione della tabella OMI massimo e minimo relativi la suddetta zona oltre alla percentuale di abbattimento per la determinazione del valore di mercato da Me attribuito che tiene conto di tutto quanto sopra.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN BASE AI VALORI UNITARI OMI E DETERMINAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Compendio Immobiliare si è fatto dapprima riferimento ai valori riportati nelle pubblicazioni OMI in uso presso le Agenzie delle Entrate di cui alla pubblicazione relativa il 1° semestre 2018 che per le abitazioni di tipo economico prevede un prezzo minimo pari a € 800,00 ed un prezzo massimo pari a € 1.150,00 e per i posti auto scoperti un prezzo minimo pari a € 540,00 e massimo pari a € 780,00 .

Di seguito si sono considerate le caratteristiche tipologiche della costruzione il suo stato di conservazione e l'ubicazione nel contesto del paese oltre all'accessibilità e la vicinanza ai Caselli Autostradali.

Da ultimo si è tenuto conto del particolare momento congiunturale in cui versa il mercato Immobiliare locale e Nazionale e delle condizioni in cui versa la porzione di immobile in oggetto che ci ha fatto propendere per una valutazione pari a circa il 50% (40% per le condizioni del fabbricato e il 10% per la situazione del mercato Immobiliare locale) in meno rispetto alle valutazioni minime riportate nelle pubblicazioni OMI. mentre per i posti macchina su applicherà il valore medio indicato nella pubblicazione OMI

Il risultato ottenuto è quello riportato nell' allegato specchio riassuntivo dove viene valutato singolarmente ogni cespite in base all' identificativo catastale di cui fa parte:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Superficie mq	Coeff.	Valore OMI		% di abbattimento	Valore di Mercato
						Min	Max		
9	147	1	Cantine PT	48,48	0.5	€ 19,392.00	€ 27,876.00	50%	€ 9,696.00
9	147	1	Abitazione PT	35,70	0.9	€ 25,704.00	€ 36,949.50	50%	€ 12,852.00
9	147	1	Abitazione P1°	83,08+(1,77 x0,33)	1	€ 66,928.00	€ 96,209.00	50%	€ 33,464.00
9	147	1	Corte antistante	51,01	0.3	€ 12,242.40	€ 17,598.45	50%	€ 6,121.20
9	147	1	Corte retrostante	6,85	0.1	€ 548.00	€ 787.75	50%	€ 274.00
Valore Immobile						€ 124,814.40	€ 179,420.70		€ 62,407.20
9	147	2	Posti auto	26,09		€ 14,088.60	€ 20,350.20	Valore medio	17,219.40
Valore Posti Auto						€ 14,088.60	€ 20,350.20		€ 17,219.40
						<b>€ 138,903.00</b>	<b>€ 199,770.90</b>		<b>€ 79,626.60</b>

L'attuale valore di mercato del Complesso produttivo compresi piazzali e terreno circostante e quant'altro è in oggi pari a euro 79.626,60 arrotondato a euro 80.000,00 di cui € 62.750,00 (sessantaduemilasettecentocinquanta euro) per l'immobile censito al Foglio 9 mappale 147 sub 1 e di € 17.250,00 (diciassettemiladuecentocineuanta euro) per l'immobile censito al foglio 9 mappale 147 sub.2

Vedi tabella OMI (**all.to N**) .

## CONSIDERAZIONI DI CARATTERE TECNICO E CONCLUSIONI

I valori unitari OMI in generale ma soprattutto nel caso di specie non rispecchiano la realtà dei fatti in quanto non tengono conto della particolare situazione in cui versa attualmente il mercato Immobiliare nazionale ma soprattutto locale della Val Fontanabuona

La crisi che ha colpito nei primi anni del nuovo secolo la nazione in generale e l'entroterra di tutte le città in particolare ha invertito la tendenza e le attività che alcuni decenni prima si erano spostate dalla città nell'entroterra piano piano in considerazione della carenza dei servizi e della difficile accessibilità sono ritornate nelle città ove nel frattempo a seguito della congiuntura negativa molte attività avevano chiuso.

Ciò ha prodotto come prima conseguenza l'inversione dei flussi delle persone che prima della crisi dalla Città e dei centri Rivaschi venivano verso l'entroterra in molti casi stabilendosi per lavoro, mentre in questi ultimi anni



sono gli abitanti dell'entroterra che vanno a lavorare in Città e nei centri Rivaschi.

Nella buona sostanza la somma derivante dalla percentuale di abbattimento adottata per la determinazione dell'attuale valore di mercato sarà appena sufficiente per poter mettere in condizione la nuova proprietà di rendere nuovamente abitabile il fabbricato, in tali lavori sono ricompresi quelli per la realizzazione dei tutti gli impianti di cui al momento la casa risulta sprovvista.

Per quanto concerne la determinazione di un valore locatizio tenendo conto dei valori unitari riportati nella banca dati delle quotazioni Immobiliari per la zona di Cicagna fascia centrale sono i seguenti:

Abitazione di tipo economico sup.virt. mq.156,01 x € 3,00 x 0,50 = € 234.15  
arr.to a € 250,00

Canone di affitto mensile € 250,00

Posti auto mq. 26,09 x (€ 3,20 + € 2.30)/ 2 = € 71,74 arr.to a € 100,00.

Canone di affitto mensile € 100,00

*Tanto si doveva, al fine di far conoscerla verità circa la reale situazione delle porzioni di immobile ad indirizzo abitativo posto in Comune di Cicagna frazione Monleone Via Pian mercato civ.32-34.*

*In fede*

*Cicagna Li 2/07/2019*

*Il Tecnico  
Geom. Cuneo Agostino*