Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
tel/fax 010.3470150
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

R.E. 1 / 2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 1 / 2016

G.E. Dott. M. PARENTINI

Procedente:

- **BANCA CARIGE S.P.A.** *rappresentata e difesa dall' Avv. R. CASSINELLI*

contro:

- [redacted] nella sua qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sul figlio minore [redacted]

==========

RELAZIONE DI STIMA

==========

Tecnico incaricato: Arch. Clelia Tuscano
iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400
con studio in Bogliasco (GE), Via Bettolo 9/2

RELAZIONE DI STIMA

Premessa in merito alla documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. .

La certificazione depositata dalla Parte procedente a firma del Dott. Alessandro MARI, Notaio in Genova, è datata 5 gennaio 2016 e certifica la storia catastale nonché le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato nell'ultimo ventennio. I dati sono coerenti e appaiono completi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

I beni oggetto della vendita sono individuati come segue:

A) INTERA PROPRIETA' DELLA CASA DA TERRA A TETTO DISTINTA CON IL NUMERO CIVICO 34 DI VIA BRUSINETTI, DISPOSTA SU DUE PIANI (PIANO TERRA E SEMINTERRATO) CON ANNESSA PICCOLA CORTE E PICCOLO MANUFATTO.

B) INTERA PROPRIETA' DEL TERRENO DISTINTO DAL NUMERO DI PARTICELLA 434 DEL FOGLIO 18 SEZIONE 2 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GENOVA.

DATI DESCRITTIVI

A) FABBRICATO SITO IN VIA BRUSINETTI 34 E RELATIVE PERTINENZE

1.1. Superfici: si premette che l'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione; il solaio che divide piano seminterrato dal piano terreno è in parte crollato, perciò non è praticabile: le misure sono state rilevate ove possibile con il telemetro laser; per le parti non accessibili si è fatto riferimento alla planimetria catastale:

- superficie lorda del piano inferiore: mq 42,70 circa
- superficie lorda del piano superiore mq 60,25 circa

B) TERRENO PARTICELLA 434 DEL FOGLIO 18 SEZIONE 2 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GENOVA.

1.1. Superficie: la superficie catastale è di 2.598 mq.

1.2. Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata dalla sottoscritta in data 2/9/2016 (allegato D) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione B, foglio 18, particella 434, consistenza 2.598 mq, categoria seminativo arborato, rendita dominicale 5,37 € , rendita agricola 13,42 €.

1.3. Confini. Il terreno confina da nord in senso orario con le particelle distinte nella mappa catastale dai numeri 106, 110, 438, 432 (fabbricato e corte di cui al punto A), 448, 125, 121, 142, 108, 107.

I confini complessivi del lotto comprendente il fabbricato con relative pertinenze ed il terreno particella n. 434 sono, da nord in senso orario, le particelle n. 106, 110, 438, 448, 125, 121, 142, 108 e 107.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Il terreno ed i fabbricati si trovano sul versante esposto a nord – nord est sulla sponda destra del torrente Cerusa, in località Fabbriche.

L'accesso è solo pedonale: il punto più vicino raggiungibile con un'automobile dista circa 200 metri, da percorrere in un sentiero che nella parte terminale è al momento attuale consistentemente infestato dai rovi. Uno schema grafico della localizzazione ed accessibilità è allegato alla lettera E.

La valle è aperta, la vista sarebbe ampia e gradevole ma al momento preclusa dalla vegetazione; il tracciato dell'autostrada Voltri - Ovada si trova più in basso, ad un centinaio di metri di distanza; in corrispondenza dei beni pignorati la carreggiata in direzione Genova è in galleria: il disturbo acustico è tollerabile, probabilmente sia perché il tratto di autostrada fuori galleria è breve, sia perché attutito dalla vegetazione.

Attuale proprietario dell'immobile è il minore nato a il cui l'immobile pervenne per successione dal padre Signor nato il ed ivi deceduto in data (successione registrata a Genova il 13/10/2010 al n. 2845 vol. 9990, certificato successorio trascritto il 10/1/2011 al n. di R.P. 420). L'accettazione dell'eredità da parte del minore è stata fatta con beneficio di inventario (dichiarazione in data 12/4/2010 rep. 1305/2010 trascritta il 21/4/2010).

Il Signor aveva acquistato l'immobile in data 19/10/2005 con atto a rogito del Dott. R. Ridella, Notaio in Genova, rep. n. 58.814, dai Signori nata a nato a i quali a loro volta avevano acquistato l'immobile in data 9/6/1999 con atto a rogito del Dott. G. Sacco, Notaio in Genova, rep. n. 15.257, dai Signori

4. **STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'immobile è attualmente libero, in possesso della signora

5. **VINCOLI O ONERI GIURIDICI** risultanti dalla certificazione del 5/1/2016 a firma del Dott. Alessandro MARI, notaio in Genova, depositata dalla Parte procedente:

5.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno 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: L'immobile è intestato ad un minore, che lo ha ereditato dal padre con beneficio di inventario.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

5.1.4 Vincolo storico- artistico: il fabbricato NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39).

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non risultano presentate pratiche edilizie per la costruzione dell'edificio né per successive modifiche. Non risultano presentate domande di condono edilizio.

Come si è detto, si tratta di un fabbricato rurale risalente per lo meno all'inizio del ventesimo secolo, quindi a buon diritto edificato. E' stato per la prima volta censito presso il catasto urbano in data 27/7/98 in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); il piano superiore è a destinazione abitativa (sono marcati cucina e bagno) mentre il piano seminterrato, che ha accesso separato, è conteggiato come vano accessorio.

La baracca censita a catasto come particella 437 è di epoca recente, non risultano presentate pratiche edilizi presso gli uffici preposti.

In conclusione si considera regolare sotto il profilo edilizio il fabbricato distinto dalla particella n.. 432, con destinazione abitativa al piano superiore, mentre si considera abusiva la baracca distinta dal numero di particella 437. La sanatoria della baracca avrebbe costi superiori alla sua rimozione.

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente al 1934, anno in cui è diventata obbligatoria la richiesta di abitabilità.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Il fabbricato e una minima parte del terreno distinto dal n. di particella 434 ricadono in ambito AR-PR (**ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale**) del P.U.C. vigente – assetto urbanistico; la rimanente parte del terreno ricade in ambito AC-NI (**ambito di conservazione del territorio non insediato**). Nell'elaborato grafico allegato alla lettera G la perimetrazione dell'estratto della mappa catastale è sovrapposta alla cartografia de PUC.

Nella cartografia del livello paesaggistico puntuale il fabbricato civ. 34 di via Brusinetti è evidenziato in rosso ("**elemento storico-artistico ed emergenza storicamente rilevante**"), in

8. DIVISIONE IN LOTTI.

Poiché il debito dell'esecutato è superiore al valore degli immobili pignorati, non ricorre l'opportunità di divisione in lotti.

Una eventuale vendita del fabbricato e del terreno in lotti separati non avrebbe neanche vantaggio economico per l'appetibilità minore di questa tipologia di casa se priva di terreno, e l'appetibilità nulla del terreno in lotto indipendente.

9. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

9.1 Criteri di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato, la sottoscritta ha individuato come più probabile valore unitario di mercato un valore di 400,00 Euro/mq tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento (accessibilità pedonale, necessità di ristrutturazione con sostituzione degli elementi strutturali del solaio e del tetto, difficoltà di cantiere derivanti dall'accessibilità). Per il terreno, considerate le condizioni di acclività, manutenzione ed accessibilità, si è adottato il valore unitario di 2 €/mq .

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato I), che, per le abitazioni di tipo economico della microzona 3 (Extraurbana/ Valcerusa loc. Fabbriche, loc. Fiorino,..) nel secondo semestre 2015 riportano un valore minimo di 630,00 €/mq ed un valore massimo € 900,00/mq, e le tabelle dei valori agricoli medi deliberati dalla Provincia (allegato L): i valori più recenti pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono quelli del 2013 che attribuiscono alla tipologia "seminativo arborato" della Regione Agraria n. 6 il valore agricolo di € 32.383,00 /Ha (3,24 €/mq). Tuttavia al momento attuale la tipologia del terreno è assimilabile alla categoria "bosco misto", cui è attribuito il valore di 0,59 €/mq.

9.2 Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

FABBRICATO:

medesima lettera per conoscenza, via posta elettronica, all'Avv. Cassinelli della Parte procedente;

- nei primi giorni di giugno sono stata contattata telefonicamente dalla Signora Parodi, che ha confermato il giorno e ora del sopralluogo comunicando che avrebbe presenziato persona di sua fiducia;
- in data 6/6 effettuavo il sopralluogo con l'Arch.. Lelli, da me incaricata della redazione dell'APE;
- nei mesi di giugno e e luglio 2016 ho effettuato ricerche relative alle pratiche edilizie, di condono edilizio e all'agibilità, avendo riscontrato in occasione del sopralluogo che la natura del manufatto individuato dal mappale 437 è recente e prefabbricata in metallo e che le bucature rappresentate nella planimetria catastale erano differenti dallo stato attuale;
- in data 17/6 ho effettuato accesso all'archivio Notarile e consultato l'atto di provenienza a rogito Dott. R. Ridella, per verificare la descrizione dei beni;
- in data 02/08 ho chiesto via posta elettronica all'Avv. Cassinelli il certificato di destinazione urbanistica e conferito telefonicamente con il suo studio.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 9 settembre 2016

Clelia Tuscano

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
CLELIA TUSCANO
N° 1400