

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA – via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - 3494157295 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. R. Bonino

..*.*.*.*.*.* N° RE 667-17 / 105-18

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

CARIGE spa

legale avv. R. Nicola Cassinelli

avverso

XXXX XXXXXXXX

..*.*.*.*.*.*

Ill.mo G.E. Dott. R. Bonino,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Divisione Acqui 33/17 - Genova, e-mail fellinimauro@libero.it, pec mauro.fellini@geopec.it regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa agli immobili consistenti in

UNITA' IMMOBILIARI facenti parte del COMPLESSO

IMMOBILIARE "AGRITURISMO"

sito in **GENOVA LOC. TORRE – VIA SANT' ALBERTO 44F**

unitamente a

VARI APPEZZAMENTI DI TERRENO

siti in **GENOVA SESTRI PONENTE LOC. TORRE**



stimando il valore venale in libero mercato dei beni in € 539.900,00
e per la quota eseguita del 100%, il valore venale d'asta dei beni nello
stato di fatto in cui attualmente si trovano

per i fabbricati in €. 328.000,00
(trecentoventottomila,zerozero)

e per i terreni in € 116.000,00
(centosedicimila,zerozero)

..*.*.*.*.*.*

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

- *1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e produzione del certificato di destinazione urbanistica come indicato alla lettera b) punto 1 della nomina – quesito.*

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in “certificato notarile ipotecario ventennale” del notaio Mari del 20.11.2017, ha provveduto a richiedere allo studio notarile integrazioni dell'atto del 20.11.2017 con aggiornamento al 27.03.2018, successivo aggiornamento al 03.05.2018 e ultimo aggiornamento al 14.11.2018 oltre a richiedere all'avv. Cassinelli il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (come richiesto nell'incarico-quesito lettera b) punto 1), procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio le visure e piante catastali dei beni eseguiti.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- *1 Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;*
- *2 Suddivisione in lotti autonomi;*



I beni oggetto di esecuzione immobiliare, **COSI' COME DESCRITTI E**

RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e precisamente:

1) come da istanza di vendita del 02.10.2017

FABBRICATI censiti al catasto fabbricati, adibiti a

- ABITAZIONE via Sant'Alberto civ. 44F – piano T e 1°

Sez PEG Fg. 43 M.le 1737 Sub 1 Cat A/3 Cl 3 Vani 4,5 R.c. € 383,47.

- MAGAZZINO via Sant'Alberto civ. nn – piano T

Sez PEG Fg 43 M.le 1734 Cat C/2 Cl 1 Mq 21,00 R.c. € 66,16.

- ATTIVITA' AGRICOLE via Sant'Alberto civ 44F – piano T e 1°

Sez PEG Fg 43 M.le 1346 Sub 2 graffato M.le 1735, M.le 1736, M.le 1737 Sub 2, M.le 1739, M.le 1740 Cat D/10 R.c. € 2.972,00.

FABBRICATI RURALI censiti al catasto terreni

Fg. 43 - M.le 81 - Mq 150

Fg. 43 - M.le 1296 - MQ. 31

Fg. 43 - M.le 1299 - MQ. 14

Fg. 43 - M.le 1300 - MQ. 36

Fg. 43 - M.le 1301 - MQ. 30

Fg. 43 - M.le 1302 - MQ. 45

Fg. 43 - M.le 1303 - MQ. 53

APPEZZAMENTI DI TERRENI

Fg. 43 - M.le 1741 - MQ. 948

Fg. 43 - M.le 1297 - MQ. 5.989

Fg. 43 - M.le 1344 - MQ. 9.438

Fg. 43 - M.le 1345 - MQ. 215

Fg. 43 - M.le 187 - MQ. 1.210

Fg. 43 - M.le 188 - MQ. 2.330

Fg. 43 - M.le 189 - MQ. 2.350

Fg. 43 - M.le 190 - MQ. 4.510

Fg. 43 - M.le 534 - MQ. 2.180

Fg. 43 - M.le 535 - MQ. 9

Fg. 43 - M.le 536 - MQ. 1.770



Fg. 43 - M.le 1276 - MQ. 1.420
Fg. 43 - M.le 1332 - MQ. 3.757
Fg. 43 - M.le 1334 - MQ. 960
Fg. 43 - M.le 76 - MQ. 4.210

2) come da istanza di vendita del 09.03.2018

APPEZZAMENTI DI TERRENI

Fg. 43 - M.le 1737 - MQ. 203
Fg. 43 - M.le 1734 - MQ. 31
Fg. 43 - M.le 1735 - MQ. 36
Fg. 43 - M.le 1736 - MQ. 30
Fg. 43 - M.le 1739 - MQ. 30
Fg. 43 - M.le 1740 - MQ. 50
Fg. 43 - M.le 1345 - MQ. 1.415

sono intestati per la proprietà del 100/100 a XXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, abitante in via S. Alberto 44F Genova Sestri ponente, sono siti nel Comune di Genova, località Torre, e fanno parte del complesso immobiliare con attività di agriturismo denominato “Montecontessa” contraddistinto civ. 44F di via Sant’Alberto e costituiscono **LOTTE DISTINTI:**

Alcuni beni possono considerarsi annessi al fabbricato principale costituendo lotto unico e altri beni possono considerarsi separati e pertanto lotti a se stanti, come oltre precisato.

.....*.*.*.*.*.*.*.*.....

COMPLESSO IMMOBILIARE

Proprietà attuale

L’agriturismo è sito nel comune di Genova, in collina sulle alture di Sestri Ponente, a circa 3 Km dalla centrale litoranea via Merano, raggiungibile percorrendo la viabilità da via Merano lungo via S. Alberto.

La posizione è dominante verso sud con esteso panorama su tutta la costa e mare.



Il complesso immobiliare in oggetto è attualmente costituito da un corpo di fabbricato principale elevato a due piani che dal 1999 ad oggi è stato trasformato fino allo stato attuale, da ampio locale veranda adibito a ristorazione-convivio, piscina, varie costruzioni quali caseificio, stalle, cascinale, etc, e a numerosi appezzamenti di terreno circostanti, tra loro contigui a formare una consistente superficie usufruibile per l'attività agricola.

Detti terreni costituenti più singoli mappali tra loro contigui e in aderenza formano un unico appezzamento d'insieme, framezzati e/o lambiti da strada – via superiore Razzara – che ne permette l'accesso, altri non sono singolarmente accessibili, interclusi.

L'area è sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico e idrogeologico. Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente CARIGE spa, le parti immobiliari sopra citate sono per la quota del 100/100 di proprietà del sig. Stefano XXXXX abitante in via Sant'Alberto civ. 44F in Genova Sestri Ponente.

A – FABBRICATI CIVILI E RURALI

Il tutto è costituito da:

A1 - 1) Fabbricato civ. 44F adibito ad abitazione e agriturismo

Il corpo primario del fabbricato civ. 44F elevato a due piani fuori terra è adibito in parte ad abitazione principale della famiglia XXXXX, che gestisce l'agriturismo, e in parte ad agriturismo con locale cucina in comunione. Il piano superiore è accessibile sia dall'esterno che dal piano terreno.

La casa costruita in epoca remota in ben più ridotte dimensioni in muratura di pietrame è stata ristrutturata e ampliata a fine 900 lasciando allo stato originario le vecchie murature esterne e interne di consistente spessore, con nuovo tetto a falde a struttura lignea e copertura con tegole. Sul lato Ovest esiste veranda con struttura e pannellature in legno e protetta da infissi in alluminio e vetri con copertura tetto in



tegole, addossata al muro perimetrale, quale anche accesso al locale di ricevimento .

In aderenza a questo fabbricato vi è sul lato opposto, lato Est, altro corpo di fabbrica sempre a due piani che rispetto alla precedente minuta consistenza è stato anch'esso ampliato per ottenere quattro camere da letto e servizi dell'agriturismo.

La costruzione è stata realizzata con muratura di mattoni e solette in muratura mista e cemento armato, soffitti con orditura di travetti in legno e tavolato e tetto ad una falda e copertura con tegole.

In particolare:

La parte abitativa del fabbricato primario comprende al piano terreno la cucina e al piano primo, accessibile sia dall'esterno che dal piano terreno, tre camere e un bagno.

Invece la parte dell'agriturismo comprende al piano terreno veranda configurata a saletta ristorazione, tre locali contraddistinti ricevimento, sala ristorazione e cantina, oltre al locale cucina che viene utilizzato anche privatamente per l'abitazione e al primo piano locali adibiti a ufficio, ricevimento e bagno ristorante.

Nel corpo di fabbrica adiacente e in aderenza al fabbricato primario vi sono quattro camere da letto con servizi usufruibili tramite accessi indipendenti, due poste al piano terreno e due al primo piano. Una di queste due ultime non è utilizzabile in quanto la struttura è ancora allo stato grezzo, senza finiture e senza infissi.

Calcolo della superficie commerciale

Poiché nei due piani del corpo principale la parte privata abitativa si mescola con la parte adibita ad agriturismo, si tiene conto per quanto possibile delle superfici distinte, considerando comunque che la totalità delle due superfici deve corrispondere alla superficie dell'intero fabbricato al lordo delle murature interne ed esterne, che viene calcolato per singolo piano in mq. 114,50 ossia totali mq. 229,00.



Le parti comuni alle due distinte destinazioni vengono considerate al 50% su abitazione e su attività commerciale pertanto secondo conteggi si è determinato:

- Veranda in aderenza al fabbricato.

Ha dimensioni lineari di cr. m. 5,00 x m. 2,60 definendo una superficie di mq. 13,00

- Fabbricato

Parte destinata all'abitazione mq. 99,50

Parte destinata all'agriturismo mq. 129,50

Totale mq. 229,00

Riguardo il corpo di fabbricato di due piani realizzato in aderenza adibito ad agriturismo la superficie è mq. 112,00

Di conseguenza la superficie lorda commerciale dell'agriturismo comprensiva della veranda è determinata da mq. 129,50 + mq. 112,00 + mq. 13,00 mq. 254,50

E la parte adibita ad abitazione è di mq. 99,50

Per un totale di **mq. 354,00**

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore.

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre e in alcune parti discreto.

A1 - 2) Veranda ristorazione-convivio

A lato del fabbricato principale, lato Ovest, esiste veranda di rilevanti dimensioni addossata a muro di pietravista di contenimento del terreno della fascia superiore della collina, non censita a catasto, costruita parte in muratura e parte in legno, adibita a sala ristorante, etc.

Il basamento, con muro frontale di contenimento del terrapieno o della fascia in pietravista, è presunto in cemento armato e soprastante vi



sono pilastri in muratura, molto distanziati per ottenere cinque ampi varchi di veduta, a sorreggere il tetto ad una falda con struttura in legno e copertura in ondulux di alluminio coibentato.

Sul retro, lato monte, la parte sovrastante il muro di contenimento è pannellata con fogli di legno e ai lati esistono pannellature di legno con infissi in legno e vetro e sul fronte vi sono pannelli plasticati trasparenti verticalmente amovibili da pavimento a soffitto.

Calcolo della superficie commerciale

Tale manufatto ha forma trapezoidale con dimensioni lineari dei lati corti di m. 7,60 e ml. 5,20 e lato lungo frontale di m. 12,20 per una superficie totale di cr. **mq. 77,00**

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del manufatto è mediocre.

A1 - 3) Piscina

Sul fronte del fabbricato primario, lungo il distacco di camminamento, è posizionata la piscina, non censita a catasto, a forma rettangolare ml. 3,20 x 7,50, bordata, con pareti in cemento color azzurro non piastrellate. Superficie di cr. **mq. 24,00**

A1 - 4) Magazzino

Indicato su pianta catastale "M.le 1737 Sub 2 - TAV A"

E' sulla strada di accesso al fabbricato principale quale cascinale con struttura in legno, senza pareti e tetto in lamiera, in stato diruto.

Calcolo della superficie commerciale

Tale manufatto ha superficie totale di **mq. 20,00**

Stato di Manutenzione e Conservazione

Lo stato di conservazione del manufatto è pessimo.

A1 - 5) Tettoia

Indicato su pianta catastale "M.le 1737 Sub 2 - TAV B"

Superficie di cr. mq. 30. Non esiste più in quanto demolita per permettere l'accesso alle camere dell'agriturismo del primo piano del fabbricato in aderenza al corpo principale.



A1 - 6) Laboratorio

Indicato su pianta catastale “M.le 1737 Sub 2 - TAV C”

Trattasi di locale adibito a caseificio con cella frigo e all’interno opportunamente attrezzato allo scopo.

Costruzione elevata in laterocemento con tetto di copertura a due falde e tegole marsigliesi. Pareti piastrellate. Tra il locale e il tetto esiste soletta piana in laterocemento a costituire il sottotetto (come riportato nella pianta catastale).

La parte di produzione è suddivisa in laboratorio, servizio igienico e cella frigorifera. Esistono bucatore protette da infissi.

Calcolo della superficie commerciale

Tale manufatto ha superficie totale di **mq. 55,00**

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del manufatto è mediocre.

A1 - 7) Stalla

Indicato su pianta catastale “M.le 1737 Sub 2 - TAV D”

Trattasi di locale adibito a ricovero per animali e all’interno attrezzato allo scopo.

Costruzione elevata in muratura di laterocemento con bucatore senza infissi, tetto a due falde con struttura in legno e copertura di una falda con tegole marsigliesi e l’altra falda con lamiera grecate.

Calcolo della superficie commerciale

Tale manufatto ha superficie totale di **mq. 48,00**

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del manufatto è scadente.

A1 - 8) Stalla

Indicato su pianta catastale “M.le 1737 Sub 2 - TAV E”

Trattasi di locale adibito a ricovero per animali.

Costruzione in legno poggiata su basamento di calcestruzzo, suddivisa a tre scomparti con tetto a falda coperta da lastre di fibrocemento ondulato.



Calcolo della superficie commerciale

Tale manufatto ha superficie totale di **mq. 27,00**

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del manufatto è mediocre.

A1 - 9) Magazzino

Indicato su pianta catastale "M.le 1734 - TAV F"

Trattasi di locale indicato quale magazzino ma è una costruzione diruta, con una parete parzialmente mancante, in stato di abbandono e ubicata in zona lontana, isolata e a monte del fabbricato principale.

Calcolo della superficie commerciale

Tale manufatto ha superficie totale lorda di cr. **mq. 30,00**

Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del manufatto è fatiscente.

A1 - 10) Stalle

Locali non censiti costruiti con tubolari in ferro e tettoie telonate adibiti a ricovero di animali sparsi nei terreni circostanti.

A2) ESPOSIZIONE E CONFINI

Il complesso immobiliare sito sulle alture di Genova Sestri Ponente a cr 3 km dal litorale, addossato alla collina lato Nord ha esposizione libera sui fronti Est/Sud/Ovest e parziale sul lato Nord.

La vasta area di terreni tra loro aderenti di proprietà del sig. XXXXX confina tutto intorno con altri appezzamenti di terreno quali mappali (da nord in senso orario): n° 1333, 84, 1328, 1643, 1640, 1267, 192, 1275, 191, 175, 1746, 1755, 170, 169, 898, 78, 77, 74, 72, 93, 33, 34. Data la consistenza dell'intero, parte di essi appaiono fondi interclusi, altri in aderenza a strade comunali individuate quali via superiore Razzara e strada comunale Rocchette.

A3) DATI CATASTALI DELLE U.I.

A3 - 1) Abitazione

L'unità immobiliare in oggetto quale residenza dei conduttori sigg. XXXXX costituisce una parte del fabbricato primario e risulta iscritta e



censita all' Agenzia del Territorio di Genova Catasto Fabbricati - come da visura del 27.02.2018 e piante che si allegano - con i seguenti dati:

- Comune di Genova - Sez. Urb. PEG - Foglio 43 – **Particella n° 1737**
- **Subalterno 1** - Categoria A/3 Vani 4,5 Rendita € 383,47.

A3 – 2) Agriturismo

La rimanente parte del fabbricato primario e corpo in aderenza lato Est risulta iscritta e censita all' Agenzia del Territorio di Genova Catasto Fabbricati - come da visura del 27.02.2018 e piante che si allegano – unitamente al Magazzino (pianta catastale tav. A), Tettoia (demolita) (tav. B), Laboratorio (tav. C), Stalla (tav. D), Stalla (tav. E), con i seguenti dati:

- Comune di Genova - Sez. Urb. PEG - Foglio 43 – **Particella n° 1737**
- **Subalterno 2** - Categoria D/10 Rendita € 2.982,00, graffata a m.li 1346 (stalla Tav E), 1735 (tettoia Tav B ex m.le 1300), 1736 (magazzino Tav A ex m.le 1301), 1739 (laboratorio Tav C ex m.li 1302 - 1743) e 1740 (stalla Tav D ex m.li 1303 - 1745).

A3 – 3) Magazzino

L' unità immobiliare in oggetto è riferita alla pianta tav. F costituente locale ubicato lontano e a monte del fabbricato primario e risulta iscritta e censita all' Agenzia del Territorio di Genova Catasto Fabbricati - come da visura del 27.02.2018 e pianta che si allega - con i seguenti dati:

- Comune di Genova - Sez. Urb. PEG - Foglio 43 - **Particella n° 1734**
- Categoria C/2 - Consistenza mq. 21 – Superficie catastale mq 30 - Rendita € 66,16.

A3 – 4) Fabbricati rurali

- Fig. 43 - M.le 81 - Mq 150

Risulta soppresso diventato m.le 1299 e m.le 1738 soppressi, unito al **m.le n° 1737** (ora M.le 1737 Sub 2)

- Fig. 43 - M.le 1296 - MQ. 31

Risulta soppresso diventato **m.le n° 1734**



- **Fg. 43 - M.le1299 - MQ. 14**

Risulta soppresso e unito al **m.le n° 1737** (ora M.le 1737 Sub 2)

- **Fg. 43 - M.le1300 - MQ. 36**

Risulta soppresso diventato **m.le n° 1735** (ora M.le 1737 Sub 2 - TAV B)

- **Fg. 43 - M.le 1301 - MQ. 30**

Risulta soppresso diventato **m.le n° 1736** (ora M.le 1737 Sub 2 - TAV A)

- **Fg. 43 - M.le1302 - MQ. 45**

Risulta soppresso diventato m.le n° 1742 unito al m.le n° 1741 e diventato m.le n° 1743 unito al **m.le n° 1739** (ora M.le 1737 Sub 2 - TAV C)

- **Fg. 43 - M.le1303 - MQ. 53**

Risulta soppresso diventato m.le n° 1744 unito al m.le n° 1741 e diventato m.le n° 1745 unito al **m.le n° 1740** (ora M.le 1737 Sub 2 - TAV D)

B) APPEZZAMENTI DI TERRENO

B1 – Appezzamenti di terreno

- **Fg. 43 - M.le 1741 - MQ. 9.408**

risulta

- una parte di Mq. 2.230 a **Seminativo irriguo arboreo**

- una parte di Mq. 3.988 a **Orto irriguo**

- una parte di Mq. 3.190 a **Vigneto**

- **Fg. 43 - M.le1297 - Pascolo arboreo MQ. 5.989**

- **Fg. 43 - M.le1344 - MQ. 9.438**

risulta soppresso originando e/o variando i m.li n° 1737 - 1738 - 1739 - 1740 – 1741.

- **Fg. 43 - M.le1345 - MQ. 1.415**

risulta

- una parte di Mq. 215 a **Seminativo irriguo arboreo**

- una parte di Mq. 1.200 a **Orto irriguo**

- **Fg. 43 - M.le 187 - MQ. 1.210**

risulta

- una parte di Mq. 210 a **Seminativo arboreo**

- una parte di Mq. 1.000 a **Vigneto**



- **Fg. 43 - M.le 188 - Pascolo arboreo MQ. 2.330**
- **Fg. 43 - M.le 189 - Bosco ceduo MQ. 2.350**
- **Fg. 43 - M.le 190 - Prato MQ. 4.510**
- **Fg. 43 - M.le 534 - MQ. 2.180**

risulta

- una parte di Mq. 978 a **Pascolo**
- una parte di Mq. 1.202 a **Pascolo arboreo**
- **Fg. 43 - M.le 535- Pascolo cespuglioso MQ. 980**

Il m.le in oggetto non è di mq. 900 come riportato in atti ma di mq. 980

- **Fg. 43 - M.le 536- Pascolo MQ. 1.770**
- **Fg. 43 - M.le 1276- Prato MQ. 1.420**
- **Fg. 43 - M.le 1332- Prato arboreo MQ. 3.757**
- **Fg. 43 - M.le 1334- Pascolo arboreo MQ. 960**
- **Fg. 43 - M.le 76- Pascolo arboreo MQ. 4.210**

Nel corso degli accertamenti è emerso che altri appezzamenti di terreno risultano di proprietà dell'esecutato ipotecati ma non pignorati:

- **Fg. 43 - M.le 1641 Mq. 1.620** di cui esiste ipoteca legale del 04.05.2010 R.P. 2848
- **Fg. 43 - M.le 1644 Mq. 40** di cui esiste ipoteca legale del 04.05.2010 R.P. 2848
- **Fg. 43 - M.le 1335 Mq. 600** di cui esiste ipoteca legale del 04.05.2010 R.P. 2848
- **Fg. 43 - M.le 75 Mq. 1.850** di cui esiste ipoteca legale del 04.05.2010 R.P. 2848

C) PROVENIENZA

Con riferimento a certificazione ipocatastale, nel 1953 la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX vendeva i beni in oggetto ai sigg.ri XXXXX e XXXXX XXX XXXXX che decedeva nel 1991 lasciando il quanto al fratello che a sua volta decedeva nel 1996 succedendogli i cugini paterni XXXX e XXX XX, XX e XXX XX, XXX XXX XXX,



XXXXX XXXX XXXXX e i cugini materni XXXX XXXX, XXXX e XXX XXX, XXX, XXX del 1923, XXXX del 1936, XXXX XXXX e XXX XXXXX. Nel 1997 decedeva il sig. XXX XXX a succedergli la moglie XXX XXX XXXX che unitamente ai cugini paterni e materni vendevano il 29.12.1997 gli immobili censiti al catasto fg. 43 m.li 80, 81, 82, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536 e 1276 al sig. XXXX XXXXX. In data 30.07.2001 i sigg.ri XXX XXX e XXX XX vendevano al sig. XXX XXXXX e terreni censiti al fg 43 m.li1332 e 1334 riservandosi la cubatura edificabile

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• *3 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

A1) POSSESSO

I beni sono stati ceduti nel 1997 e 2001 dai precedenti proprietari come sopra riportato al sig. XX XXXXX per la proprietà del 100/100 e alla data del 22.08.2017 in cui è stato notificato l'atto di pignoramento gli immobili esecutati erano nel pieno possesso dello stesso sig. XXXXX.

A2) OCCUPAZIONE

Attualmente il complesso immobiliare è ancora nel possesso del proprietario sig. XXXXX XXXXX che vi conduce l'attività di agriturismo unitamente alla famiglia composta dalla convivente sig.ra XXX XXX e dai figli sigg. XXX XXXXX e XX XXXXX al quale è stato intestato il contratto di affitto con scrittura privata tra XXXX XXXXXXXX e XXXXX XX, registrato alla Agenzia delle Entrate il 31.03.2010, della durata di anni 15 a far data dal 01.03.2010 al canone annuo di € 250,00, concedendo un fondo rustico composto da 7 fabbricati rurali e terreni per una superficie totale di mq. 41.452 contraddistinti a catasto al fg. 43 m.le 75, 76, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1297, 1334, 1335, 1344, 1345, 1641, 1644.



Da accertamenti in data 27.02.2018 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Genova, secondo il certificato di stato di famiglia e di residenza, sono risultati residenti:

CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

- XXXX XXXXXXXX - celibe
- XXXXX XXX - figlio
- XXXXX XXX - figlio
- XXX XXX -convivente abitanti

in Genova via S. Alberto 44F.

L'immobile è arredato e alla data del sopralluogo è abitato.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

- *4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

Non a conoscenza.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI – SERVITU'

- *5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il notaio dott. Alessandro Mari redige il certificato notarile ipotecario ventennale attestando che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni e vincoli:

ISCRIZIONI

- 29.09.2000 - Reg. part. 6668

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a favore di Banca Carige spa, iscritta a garanzia di debito estinto gravante su terreni di cui al fg. 43 m.li 80, 81, 82, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276.

- 26.03.2003 - Reg. part. 2351

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a favore di Banca Carige spa, gravante su terreni di cui al fg. 43 m.li 81, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276, 1296, 1297, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1344, 1345.

- 16.02.2006 - Reg. part. 1825



Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a favore di Banco di Sicilia spa, gravante su terreni di cui al fg. 43 m.li 76, 81, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276, 1296, 1297, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1334, 1344, 1345.

- 29.04.2009 - Reg. part. 2271

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a favore di Banca Carige spa, gravante su terreni di cui al fg. 43 m.li 76, 81, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276, 1296, 1297, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1332, 1334, 1344, 1345.

- 04.05.2010 - Reg. part. 2848

Ipoteca legale a favore di Equitalia Sestri spa gravante sui terreni di cui al fg. 43 m.li 75, 76, 81, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276, 1296, 1297, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1332, 1334, 1335, 1344, 1345, 1346, 1641, 1644.

- 22.08.2014 - Reg. part. 2883

Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord spa gravante sui terreni di cui al fg. 43 m.li 1345, 1734, 1741, 1737 sub 1, 1737 sub 2 con graffati 1346 sub 2, 1735, 1736, 1739, 1740.

TRASCRIZIONI

- 09.08.2001 Reg. part. 15667

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi per compravendita a favore di XXXX XXXXXXXX contro XXX XXX e XXX XXXX per la quota di 1/1 della proprietà dei terreni di cui al fg. 43 m.li 1332 e 1334 riservandosi i venditori la cubatura aedificandi presente e futura, come specificato al quadro “D”.

- 09.08.2001 Reg. part. 15668

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi per costituzione diritti reali a titolo oneroso a favore di XXXX XXXXXXXX contro XXXX XXXXXXXX per servitù di non uso del terreno di cui al fg. 43 m.le 1330; a favore di XXX XXXX e XXX XXX contro XXXX XXXXXXXX per servitù



di passaggio, acquedotto, elettrodotto, scarico del terreno di cui al fg. 43 m.le 1332, come specificato al quadro “D”.

- 15.11.2002 Reg. part. 28214

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi per costituzione diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Genova contro XXXX XXXXXXXX per servitù non aedificandi del terreno di cui al fg. 43 m.le 1345 e come specificato al quadro “D”.

- 27.10.2007 Reg. part. 26208

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi per costituzione atto unilaterale d’obbligo edilizio a favore del Comune di Genova contro XXXX XXXXXXXX dei terreni di cui al fg. 43 m.li 189, 1332, 1334 e 1335 e come specificato al quadro “D”.

- 24.10.2017 - Reg. part. 24016

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Carige spa gravante sui terreni di cui al fg. 43 m.li 76, 81, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276, 1296, 1297, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1332, 1334, 1344, 1345, 1734, 1741, 1737 sub 1, 1737 sub 2 con graffati 1346 sub 2, 1735, 1736, 1739, 1740.

- 21.03.2018 - Reg. part. 7260

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Carige spa gravante sui terreni di cui al fg. 43 m.li 1345, 1734, 1735, 1736, 1737, 1739, 1740.

- 05.04.2018 - Reg. part. 8773

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Carige spa gravante sui terreni di cui al fg. 43 m.li 76, 187, 188, 189, 190, 534, 535, 536, 1276, 1297, 1332, 1334, 1345, 1741.

SERVITU’

- 08.04.1958 – Reg. part. 3918 n° 4992

Servitù di elettrodotto - energia elettrica - Spigno - Genova, atto notaio A. Cassanello, a favore di “Acciaierie e ferriere lombarde Falk” sui terreni di cui al fg 43 m.li 188, 189, 190, 534 e 535.



- 30.04.1958 – Reg. part. 3931 n° 6061

Servitù di elettrodotto - acquedotto - atto notaio P. Barletti, a favore di “Acquedotto De Ferrari Galliera” sui terreni di cui al fg 43 m.li 188, 189, 190 e 535.

- 29.12.1960 – Reg. part. 4572 n° 18516

Servitù di tubazione interrata, atto notaio A. La Pegna, secondo tracciamento concordato alla profondità di ml. 1,00 per trasporto sostanze oleose a favore di “Snam spa” sul terreno di cui al fg 43 m.le 80.

- 31.05.1960 – Reg. part. 4441 n° 7960

Servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto - energia elettrica tensione 25.000v. -, atto decreto del Prefetto della Provincia di Genova, a favore di “Acquedotto De Ferrari Galliera” sui terreni di cui al fg 43 m.li 188, 189, 190 e 535.

- 15.10.1962 – Reg. part. 5059 n° 16832

Servitù di oleodotto per trasporto di olii minerali, gas e derivati - acquedotto - atto notaio E. Falzone, a favore di “Amoco Italia spa” sul terreno di cui al fg 43 m.le 536.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

• **6** *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

A) INDAGINE URBANISTICA

Gli immobili eseguiti in oggetto, censiti secondo la categoria catastale A/3, C/2 e D/10, sono insiti su area tutelata per legge (D.Lgs 42/2004 Art. 136 lettera C e D) con vincolo paesaggistico e con ulteriore vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

Attualmente i beni eseguiti ricadono secondo il PUC adottato in zona E – Tessuto Agricolo, sottozone EE ed EM-MA.

B) SITUAZIONE EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova emergeva che il complesso immobiliare de quo dal 1999 ad oggi era



stato oggetto da parte della proprietà di varie presentazioni di progetti ad opera di qualificati professionisti con richieste di permessi di edificazione in sanatoria, richieste di mantenimento di concessione, rinnovi di permessi di costruire, modifiche, opere eseguite senza permessi o autorizzate ma non realizzate, etc.

In particolare con domanda del 7 Maggio 2018 si richiedeva all'uff. tecnico del Comune l'acquisizione di quanto individuato e sopra menzionato e successivamente veniva richiesta altra documentazione ulteriormente individuata, di cui alla domanda del 16 Luglio 2018.

Lo scrivente provvedeva a richiedere all'Ufficio Visura e Progetti del Comune di Genova la documentazione preventivamente individuata relativa a pratiche:

- DIA n° 754/99 del 25.01.1999
- RELAZIONE DEL PERSONALE ISPETTIVO
- PROGETTO 5003/99 del 10.08.1999
- PROGETTO SU 245/03 (5502/203) del 18.09.2003
- D 6432/04 del 23.12.2004
- S.U. 155/10 (4687/2010) del 31.12.2010
- S.U. 72/12 (2140/2012) del 23.04.2012
- PROGETTO P 2571/06 del 20.04.2006

e dalla disamina della documentazione progettuale emergeva quanto sottoriportato e sintetizzato come da schede da 1 a 8:

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

1) **DIA 754/99 del 25.01.1999**

OGGETTO

Dia – Restauro e risanamento conservativo del fabbricato primario.

Istanza del 25.01.1999

RICHIESTA

Opere da seguirsi in via S. Alberto 44F – Ge, consistenti in sottomurazioni; rifacimento solai interni; sostituzione abadini di ardesia e tavolato sottostante; modifiche interne per rifacimento bagno;



intonaci; serramenti; nuovo impianto elettrico; nuovo impianto di riscaldamento.

CASA ALL'ORIGINE

Ristrutturazione della casa senza aumenti volumetrici e modifica interna del bagno

COMUNE di GE: ESECUZIONE LAVORI

I LAVORI PREVISTI VENGONO AUTORIZZATI

ESECUZIONE LAVORI

In data 18.05.2000 l'arch Garavello comunica la fine dei lavori ad eccezione delle opere della copertura non eseguite.

CONTROLLI

Con lettera prot 38097 si richiede al settore edilizia privata di verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto DIA 754/99.

CTU

Dal sottoscritto è stata visionata la documentazione, la relazione e il progetto Tav. 1 - 2

VERIFICA STATO ATTUALE

Da riscontri in loco i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti

2) RELAZIONE PERSONALE ISPETTIVO

OGGETTO

Mantenimento manufatto e sistemazione terreno

RICHIESTA

Mantenimento manufatto e sistemazione terreno

ESECUZIONE LAVORI

Prot. 1237 del 12.07.1999

Vista la relazione del personale ispettivo del 08.07.1999 dalla quale risulta che è stata accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione edilizia consistenti in:

- manufatto in legno per ricovero animali di ml. 3,00 x 9,00 x 2,40h
- muri di sostegno in cls e pietrame
- modesti lavori di sterro su 3 fasce



- interventi manutentori e modificativi di 2 vetusti manufatti in muratura

si ordina la immediata sospensione dei lavori

COMUNE di GE: ESECUZIONE LAVORI

Prot 1237 del 12.07.1999

Comunicazione di immediata sospensione dei lavori

I LAVORI NON VENGONO AUTORIZZATI

CTU

Dal sottoscritto è stata visionata la comunicazione e la notifica a

XXXXX del 20.07.1999

NON RILEVATI DISEGNI

OSSERVAZIONI

I lavori risultano abusivi e non sanati.

VERIFICA STATO ATTUALE

Non si sa quali e dove eseguiti

Il manufatto in legno potrebbe essere l'ovile ubicato sotto la stalla

3) PROG 5003/99 del 10.08.1999 OGGETTO

Permesso, parzialmente in sanatoria, per il mantenimento e completamento di opere edilizie in via S. Alberto 44F – Sestri P.

Istanza del 10.08.1999

RICHIESTA

Rilascio di concessione, parzialmente in sanatoria, per il mantenimento e completamento di opere edilizie consistenti in sistemazione del terreno e realizzazione di muri di contenimento, interventi su alcuni fabbricati agricoli esistenti nonché di costruzione di ricovero per animali con prefabbricato in legno posato su basamento in cls.

MURI DI CONTENIMENTO FASCE

Costruzione muri da n° 1 a n° 10 (Tav 2 – 3 – 4)

RICOVERO PER ANIMALI

Prefabbricato in legno su basamento in cls (Tav 3 – 4 – 7 – 8 - 9)

CASEIFICIO E STALLA



Modifiche interne/esterne (Tav 7 – 8 – 9)

PROGETTO

Arch. Massimo Garavello

Copia progetto ritirata dalla sig.ra XXXX XXXXXX (moglie del sig. XXXXX) il 4.9.2003

COMUNE di GE: ESECUZIONE LAVORI

Provvedimento 651 del 25.08.2003

Si autorizzano con permesso parzialmente in sanatoria le opere di sistemazione del terreno e realizzazione muri di contenimento nonché costruzione di un ricovero prefabbricato in legno per ricovero animali
SI AUTORIZZANO I LAVORI DESCRITTI SUB CONDIZIONE.

CONTROLLI

Non si è a conoscenza di controlli da parte degli uffici preposti

CTU

Dal sottoscritto è stato visionato il provvedimento e il progetto Tav 2 – 3 – 4 – 7 – 8 - 9

VERIFICA STATO ATTUALE

Da riscontri in loco i lavori sono stati eseguiti:

Caseificio e stalla (modifiche interne/esterne)

Ovile ubicato sotto la stalla (costruzione)

4) PROGETTO SU 246/2003 (5502/2003)

OGGETTO

Concessione opere edilizie finalizzate al miglior utilizzo e ampliamento dell'azienda agricola

Istanza del 18.09.2003

RICHIESTA

Rilascio di concessione per opere edilizie finalizzate al miglioramento e ampliamento dell'azienda agricola "XXXXXXXXXX" riferite a:

DEPOSITO A MONTE DELL'AGRITURISMO

D) Ristrutturazione con aumento volumetria (Tav 2 - 9 – 10)

FIENILI LATO DX AGRITURISMO



F1) – F2) Demolizione e ricostruzione (Tav 2 – 3 – 4)

STALLE

S1) Ristrutturazione (Tav 2 – 6 – 7)

S2) Nuova costruzione (Tav 2 – 6 – 7)

PROGETTO

Arch. Fulvio Marmieri

COMUNE: ESECUZIONE LAVORI

Prot 20882 del 9.12.2003

Viene comunicata la sospensione dell'iter istruttorio per mancanza degli adempimenti necessari.

Prot 4007 del 3.3.2004

Viene comunicato che la pratica è sempre ferma per mancanza degli adempimenti richiesti.

Risposta dell'Agriturismo del 24.3.2004

Le integrazioni richieste sono subordinate alla regolarizzazione della pratica relativa al progetto di mantenimento n° 5003/99 (Provvedim. 651 del 25.08.2003)

Prot 6278 del 01.04.2004

Viene comunicata l'archiviazione del progetto per mancanza degli adempimenti richiesti e sollecitati precedentemente

I LAVORI NON VENGONO AUTORIZZATI

CTU

Dal sottoscritto è stato visionato il provvedimento e il progetto Tav 2 – 3 – 4 – 6 - 7 – 9 - 10

VERIFICA STATO ATTUALE

Deposito D risulta in stato diruto

Fienile F1 non più esistente (Demolito)

Fienile F2 esistente in stato fatiscente

Stalla S1 sembra non oggetto di intervento

Stalla S2 non realizzata

5) D 6432 del 23.12.2004



OGGETTO

Permesso di costruire in sanatoria nell'immobile sito in via S. Alberto
44F – Sestri P.

Istanza del 23.12.2004

RICHIESTA

Permesso di costruire in sanatoria relativo a:

FABBRICATO 44F

per opere interne e aumenti volumetrici con a monte dell'edificio di
una scala per accesso al secondo piano e demolizione di piccolo
edificio a lato dx con costruzione di 2 piani indipendenti con 2 camere
al piano terra e 2 camere al primo piano (Tav 2 – 3 – 4 – 5).

PROGETTO

Arch. Giovanni Bertolotto e Luca Vacchelli

COMUNE di GE: ESECUZIONE LAVORI

Prot 24476 del 30.12.2004

Viene comunicata la carenza di documentazione con richiesta di
integrazioni e chiarimenti

Comunicazione del 18.04.2005

Si comunica che si procede all'archiviazione della pratica D 6432/2004
causa mancato riscontro a richiesta di integrazione di cui alla nota prot
24476 del 30.12.2004

RIGETTO DELLA SANATORIA

I LAVORI NON VENGONO AUTORIZZATI

CTU

Dal sottoscritto è stato visionato il provvedimento e il progetto Tav 2 –
3 – 4 – 5)

VERIFICA STATO ATTUALE

Lavori eseguiti con ampliamenti lato nord ed est

6) S.U. 155/2010 (4687/2010) del 31.12.2010

OGGETTO



Permesso di costruire inerente una tettoia funzionale alla gestione dell'ovile facente parte dell'azienda agricola "XXXXXXXXXX"

Istanza del 05.08.2010

RICHIESTA

Permesso di costruire inerente una tettoia funzionale alla gestione dell'ovile facente parte dell'azienda agricola "XXXXXXXXXX"

(TRATTASI DI STALLA S1 (del SU 246/03) E NON OVILE SOTTOSTANTE)

PROGETTO

Arch. Luca Vacchelli

COMUNE: ESECUZIONE LAVORI

Provvedimento 1413 del 31.12.2010

Viene rilasciato permesso di costruire

SI AUTORIZZANO I LAVORI DESCRITTI SUB CONDIZIONE.

CONTROLLI

Non si è a conoscenza di controlli da parte degli uffici preposti

CTU

Dal sottoscritto è stato visionato il provvedimento

MANCA IL PROGETTO

VERIFICA STATO ATTUALE

(RILEVATO ESSERE PRECISAMENTE STALLA S1 E NON OVILE)

7) S.U. 72/2012 (2140/2012) del 23.04.2012

OGGETTO

Permesso di costruire inerente una tettoia funzionale alla gestione dell'ovile facente parte dell'azienda agricola "XXXXXXXXXX"

Istanza del 31.12.2010

RICHIESTA

Permesso di costruire inerente una tettoia funzionale alla gestione dell'ovile facente parte dell'azienda agricola "XXXXXXXXXX"

(Riferim. SU 246/03 - Stalla caprini "S1")

(TRATTASI DI STALLA S1 (del SU 246/03) E NON OVILE SOTTOSTANTE)



PROGETTO

Arch. Luca Vacchelli

COMUNE: ESECUZIONE LAVORI

Provvedimento 273 del 23.04.2012

Trattasi di rinnovo del permesso di costruire di cui al riferimento SU 155/2010 – provvedimento 1413 del 31.12.2010

Viene rilasciato permesso di costruire

SI AUTORIZZANO I LAVORI DESCRITTI SUB CONDIZIONE.

CONTROLLI

Non si è a conoscenza di controlli da parte degli uffici preposti

CTU

Dal sottoscritto è stata visionato il provvedimento e il progetto Tav 2-3

VERIFICA STATO ATTUALE

Tettoia non realizzata

8) PROGETTO P 2571/2006

OGGETTO

Permesso di costruire (in sanatoria) in via S. alberto 44F Sestri P.

Istanza del 20.04.2006

RICHIESTA

Istanza richiedente rilascio di permesso in sanatoria per mantenere le opere realizzate all'interno dell'azienda di agriturismo nonché di permesso di costruire nuove opere relative alla realizzazione di nuovo volume per ricovero animali previa demolizione di manufatti di minori dimensioni e ampliamento del caseificio per armonizzare il corpo di fabbrica delle celle frigo con il contesto del fabbricato di via S. Alberto 44F, riferite a:

OPERE OGGETTO DELL'ISTANZA DI SANATORIA:

- A) SPOSTAMENTO DI TRAMEZZE E PORTE NEL FABBRICATO PRINCIPALE 44F
- B) COSTRUZIONE A MONTE (LATO NORD) DEL FABBRICATO PRINCIPALE 44F DI UN VOLUME DESTINATO A CONTENERE LA SCALA DI ACCESSO AI PIANI SUPERIORI (Tav 2 – 4 – 6)



- C) COSTRUZIONE A LATO EST DEL FABBRICATO PRINCIPALE 44F DI UN CORPO SU 2 PIANI INDIPENDENTI CON DEMOLIZIONE DEL VOLUME ESISTENTE (Tav 2 – 4 – 6)
- D) COSTRUZIONE A LATO OVEST DEL FABBRICATO PRINCIPALE 44F DI VERANDA IN LEGNO E VETRO (COLLEGATO DIRETTAMENTE CON IL PIANO TERRA) (Tav 10 – 11)
- E) AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRANZO DELL'ATTIVITA' AGRITURISTICA.
- F) COSTRUZIONE A LATO OVEST DI UNA PERGOLA CON PILASTRI IN MURATURA A SOSTEGNO COPERTURA IN LEGNO
- G) COSTRUZIONE DI NUOVI MURI DI CONTENIMENTO FASCE
- H) COSTRUZIONE DI UNA PICCOLA VASCA AD USO DELL'ATTIVITA'
- I) REALIZZAZIONE NEL CASEIFICIO DI UN BAGNO, DI UNA CANNA FUMARIA E DI UN VOLUME TECNICO SUL LATO OVEST (Tav 3 bis – 5 bis – 7 bis)
- L) COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO IN LEGNO PER RICOVERO MUCCHE A VALLE DEL PRECEDENTE

PROGETTO

Arch. Bertolotto e Vacchelli

COMUNE di GE: ESECUZIONE LAVORI

Provvedimento 34 del 17.01.2011

Si stabilisce che la piscina verrà coperta con soletta in cls pavimentata (Tav B ter).

Preso atto della richiesta dell'azienda agricola XXXXXXXXX di definire a stralcio l'istanza presentata, per beneficiare di fondi comunitari, limitatamente alla costruzione di un nuovo fabbricato per ricovero animali, si rilascia permesso di costruire esclusivamente per un nuovo fabbricato per ricovero animali (Tav 1 e 13 del 11.11.2010 e Tav 12 del 20.04.2006)

I LAVORI VENGONO AUTORIZZATI SOLO PER IL RICOVERO ANIMALI SUB CONDIZIONE

CTU

Dal sottoscritto è stato visionato il provvedimento e i progetti

VERIFICA STATO ATTUALE

La piscina non è stata ancora coperta con soletta in cemento.

Il ricovero per animali consistente in ampliamento del precedente (ricovero ovini SU 155/10 e SU 72/12) non è stato realizzato.



Tutte le altre opere esistenti rimarrebbero abusive per la richiesta a stralcio di un solo permesso limitato alla costruzione (in realtà ampliamento) di un nuovo fabbricato per ricovero animali.

In particolare (Tav 6 Sovrapposizione):

Veranda aderente lato ovest fabbricato

Tettoia aderente lato ovest fabbricato

Aumento volumetrico lato nord fabbricato

Aumento volumetrico lato est fabbricato

Veranda pranzo adiacente lato ovest fabbricato

Aumento volumetrico caseificio

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

Data la situazione alquanto caotica sopra prospettata veniva richiesto presso l'Uff. Tecnico del Comune approfondimento e conferma della situazione in essere e riguardo il suo stato veniva ulteriormente richiesto parere tecnico, oltre che di possibile sanatoria, al geom. di zona e successivamente con domanda ex art. 35 L. regionale n° 16/2008 parere di fattibilità su sanatorie varie al responsabile del servizio dott P. Berio il quale rispondeva in data 5 Novembre 2018 con "PARERE ISTRUTTORIO", come da documento allegato e sotto precisato.

C) CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Ronco Scrivia, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità.

D) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

1) -Edilizia Privata

Come considerato nel parere istruttorio del novembre 2018 dalla Direzione Urbanistica del Comune di Genova, in particolare con riferimento ai punti 4.2, 4.3 e 4.4 e con osservanza del punto 5.1, espresso parere favorevole per il mantenimento delle opere già



eseguite, l'ufficio ha determinato le sanzioni pecuniarie per le relative sanatorie, relativamente all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per l'importo di € **15.095,35** e all'art. 37 comma 4 dello stesso D.P.R. per l'importo di € **2.225,00**, con adeguamento di interessi legali alla data di effettivo pagamento previa presentazione della documentazione necessaria al completamento delle pratiche edilizie.

2) – Catasto

Dalla disamina della documentazione catastale, così come reperita il 27.02.2018, non risulta accatastata la veranda-convivio e la piscina da adibirsi a vascone raccolta acque meteoriche per i cui manufatti va fatto riferimento ad intervento di tecnico professionista abilitato e i cui costi riferibili ad intervento di rilievo strumentale con pregeo, elaborato planimetrico con docfa, etc, sono da determinarsi in separata sede.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

A - FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE E AGRITURISMO

A completamento dei dati su esposti si precisa che il fabbricato primario ex rurale costruito in muratura di pietrame in epoca remota, elevato a due piani fuori terra, ha pareti perimetrali e divisorie intonacate e tinteggiate con porte esterne e infissi in legno e vetro.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in cotto e/o legno, i soffitti sono rifiniti con travetti e perlinato in legno; la cucina e i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle. I bagni hanno servizi con doccia, alcuni senza bidet. Il tetto ha struttura in legno con travi e perlinato interno a vista.

La veranda in aderenza lato Ovest, non censita, è costituita da struttura in legno con pannellature in legno e infissi in ferro e vetri. Il pavimento è con lastre opus incertum in ardesia o similare. La copertura è in legno con coppi.

La parte di fabbricato in aderenza è stato realizzato nel corso dei lavori intrapresi dopo il 2000, ampliando il volume esistente a formare due piani suddivisi in quattro camere con servizi adibite all'agriturismo, ma una camera è ancora attualmente allo stato grezzo, senza infissi.



Anche questo corpo di fabbricato ha pareti esterne intonacate al civile, come anche le parti interne delle pareti perimetrali e le tramezze.

I servizi sono piastrellati e completi con doccia. In alcuni manca il bidet. Esiste impianto gas, idrico di carico e scarico e impianto elettrico.

Esiste impianto di riscaldamento con radiatori ma senza caldaia a gas o legna per cui il riscaldamento avviene tramite alcune stufe elettriche ma attualmente la gestione XXXXX Xxxxx sta facendo predisporre impianto di condizionamento estate / inverno.

A poca distanza esiste bombolone interrato del gas gpl e contatore enel.

In generale lo stato di conservazione è mediocre.

B - VERANDA RISTORAZIONE-CONVIVIO

U.I. non censita - La struttura a forma trapezoidale è sita a lato Ovest del fabbricato primario costruita in soluzione mista con pavimento opus incertum a lastre di ardesia o similare, parete laterale Est formata da basamento in cemento e pareti in legno e vetro, il fronte formato da cinque ampie aperture da pavimento a soffitto suddivise da pilastri in muratura intonacata. I primi due ampi varchi di veduta divisi dai pilastri sono protetti da vetrata mentre gli altri tre e la parte laterale sono protetti solo da teloni trasparenti senza parapetti. L'altra parete laterale ad Ovest è senza chiusure, la parete a Nord è formata da muro in muratura pietravista di contenimento della fascia superiore di terreno e superiormente fino al tetto da pannelli in legno e la copertura del tetto con struttura in legno è in lastre ondulate coibentate.

In generale lo stato di conservazione è mediocre se non scadente.

C – PISCINA

U.I. non censita - il manufatto della superficie di mq. 24 per una profondità di ml. 2 é stato realizzato senza autorizzazione comunale e dovrà essere coperto da soletta posta allo stesso livello dell'attuale



cortile antistante il fabbricato primario e adibita a raccolta di acqua meteorica da utilizzarsi per scopi agricoli.

D – MAGAZZINO

Costruzione definibile cascinale attualmente in stato fatiscente costruito in legno con tettoia in lamiera per ricovero fieno.

E - LABORATORIO

La costruzione adibita a caseificio con cella frigorifera è in laterocemento con pareti intonacate esternamente e piastrellate internamente.

La porta di accesso è in ferro e vetro.

La cella frigo è addossata e accorpata al fabbricato.

Il soffitto è costituito da soletta che divide il sottotetto e il tetto è a due falde a struttura lignea con copertura in tegole.

La parte interna è suddivisa in locale attrezzato per la lavorazione dei latticini e formaggi e locale igienico con servizio w.c., pareti piastrellate.

A lato del fabbricato e con accesso dall'interno di questo esiste la cella frigorifera. Nel sottotetto vi sono due aperture senza infissi.

In generale lo stato di conservazione è mediocre.

F - STALLA

A valle del caseificio vi è la stalla costruita con pareti perimetrali in laterocemento (blocchetti di cemento-pomice) attualmente ricovero per suini. Il tetto a due falde è a struttura lignea con copertura in tegole su una falda e con lamiera ondulata sulla seconda falda. Le pareti perimetrali hanno varie bucaure senza infissi per far entrare e uscire gli animali. In generale lo stato di conservazione è scadente-fatiscente.

G - STALLA

A valle della stalla di cui al punto F), vi è altra stalla poggiate su basamento in calcestruzzo costruita con pareti perimetrali in legno e tetto ad una falda con copertura in lastre ondulate di fibrocemento.

E' suddivisa in tre scomparti con relative aperture per ricovero bovini.

In generale lo stato di conservazione è mediocre.

H - MAGAZZINO



A monte e lontano dal fabbricato primario, all'interno della folta vegetazione boschiva, esiste un manufatto rettangolare in muratura, repertoriato a catasto quale tav F del m.le 1737 Sub 2, in stato di abbandono e diroccato, fatiscente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto attinente l'unità immobiliare adibita ad abitazione è stato rilasciato da tecnico abilitato in data 5 Novembre 2018 attestato di certificazione energetica n° 39326 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

Per quanto attinente l'unità immobiliare adibita ad attività di agriturismo è stato rilasciato da tecnico abilitato in data 5 Novembre 2018 attestato di certificazione energetica n° 39328 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera D.

STIMA DELL'IMMOBILE

• 7 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche delle unità immobiliari in oggetto, la loro consistenza e stato di conservazione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, i beni vengono stimati in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandoli con unità immobiliari abitative e agricole simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

Si ritiene inoltre che il giusto valore di mercato di tali beni debba tenere conto del contesto e dell'inserimento in struttura vincolante.



Trovandoci in presenza di un complesso immobiliare con precisi vincoli urbanistici e precipua attività di agriturismo, non riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili, la scelta del metodo di stima è quella classica abitativa rapportata al grado di conservazione e alle varie attività e ad altri beni della zona, influenzata dalla possibilità edificatoria qualora sia possibile e della sanibilità delle opere abusive come ut sopra specificato, considerato anche il positivo parere di fattibilità rilasciato dal Comune di Genova.

Si dovrà inoltre tener conto dell'esistenza di un contratto di locazione registrato alla Agenzia delle Entrate il cui affittuario è il figlio XXXXX XXXX e il locatore il padre XXXX XXXXXXXX, eseguito, per la durata di anni 15 a partire dal 01.03.2010.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

1) ▪ UNITA' IMMOBILIARI

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, delle quotazioni del 1° semestre 2018 dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE, che riportano rispettivamente per abitazioni di tipo economico valori tra € 700,00 e € 1.000,00 il primo e valore medio di € 710,00 il secondo, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame, libera (fabbricato primario) € 900,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario applicato ai mq. di superficie lorda commerciale coperta con percentuale del 100/100 su fabbricato civile primario e quote in percentuale minore a seconda delle caratteristiche degli altri manufatti, per cui avremo:

A - FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE

Il fabbricato in esame è quello principale costruito in muratura di pietrame elevato a due piani fuori terra, con tetto a struttura in legno e copertura in laterizio a due falde, in parte adibito ad abitazione e in



parte utilizzato per l'attività di agriturismo, con superficie lorda abitativa rilevata in mq. 99,50 pertanto il valore viene determinato:

$$\text{Mq. } 99,50 \times \text{€ } 900,00/\text{mq.} = (\text{arrotond}) \quad \text{€ } 89.550,00$$

A1 - FABBRICATO ADIBITO AD AGRITURISMO

Il fabbricato in esame è sempre quello principale costruito in muratura di pietrame elevato a due piani fuori terra, stesso tetto, con superficie lorda adibita all'attività di agriturismo rilevata in mq. 129,50.

Al momento attuale la parte nord di detta costruzione (scala di accesso al secondo piano, bagno e accessori) è abusiva con possibilità di sanatoria come riportato nel parere istruttorio della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

Pertanto viene considerato per il manufatto il valore lordo commerciale:

$$\text{Mq. } 129,50 \times \text{€ } 900,00/\text{mq.} = (\text{arrotond}) \quad \text{€ } 116.550,00$$

A tale superficie va aggiunto il corpo di fabbricato posto in aderenza sul lato destro (Est) costruito in laterocemento elevato a due piani fuori terra, con superficie destinata all'agriturismo, con tetto in legno ad una falda coperto in laterizio, determinata in mq. 112,00 dei quali mq. 25,00 non sono stati completati risultando pertanto tale parte al grezzo.

Al momento attuale anche la parte di detta costruzione (lato Est) è abusiva con possibilità di sanatoria come riportato nel parere istruttorio della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

Pertanto viene considerato per il fabbricato il valore lordo commerciale:

$$\text{Mq. } 112,00 - \text{Mq. } 25,00 = \text{Mq. } 87,00 \times \text{€ } 800,00/\text{mq.} = \text{€ } 69.600,00$$

Parte grezza senza intonaci e infissi.

$$\text{Mq. } 25,00 \times \text{€ } 600,00/\text{mq.} = \quad \text{€ } 15.000,00$$

A2 - VERANDA

La veranda è in aderenza al fabbricato primario sul lato Ovest, costruita su tre lati con struttura in legno e tamponature con pannelli e infissi in alluminio e vetro.



Al momento attuale la costruzione è abusiva con possibilità di sanatoria come riportato nel parere istruttorio della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

Pertanto viene considerato per il fabbricato il valore lordo commerciale:

Mq. 13,00 x € 200,00/mq. = € 2.600,00

B - VERANDA RISTORAZIONE-CONVIVIO

La costruzione a forma trapezoidale costituente la veranda adibita a zona pranzo è a lato sinistro del fabbricato principale (lato Ovest) elevata a piano unico addossata al muro pietravista di contrafforte della fascia superiore di terreno, protetta su due lati da infissi e da teloni trasparenti sul fronte (mare), avente superficie lorda commerciale di mq. 77,00.

Al momento attuale la costruzione è abusiva con possibilità di sanatoria come riportato nel parere istruttorio della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

Pertanto viene considerato per il fabbricato il valore lordo commerciale:

Mq. 77,00 x € 500,00/mq. = € 38.500,00

C – PISCINA

La piscina posta sul fronte della casa primaria lungo il cortile-camminamento di accesso a detto fabbricato, è stata realizzata in calcestruzzo tinto azzurro senza piastrellatura delle pareti e del fondo ma con semplice bordatura in superficie e impianto idrico.

Al momento attuale la costruzione è abusiva senza possibilità di sanatoria come riportato nel parere istruttorio della Direzione Urbanistica del Comune di Genova la quale precisa che detto “vascone” deve essere ricoperto con soletta a livello di quella esistente e adibito a raccolta di acqua meteorica.

Pertanto viene considerato per il manufatto il valore lordo commerciale:

Mq. 24,00 x € 200,00/mq. = € 4.800,00

D – MAGAZZINO



Viene definito magazzino il manufatto a forma quadrata posto lungo la strada di accesso al fabbricato primario nel punto di biforcazione con accesso al cortile retrostante dello stesso fabbricato dove vi è l'accesso a due camere da letto poste al primo piano (una delle quali ha muratura allo stato grezzo).

Costruzione definibile cascinale attualmente in stato fatiscente costruito in legno con tettoia in lamiera per ricovero fieno.

Pertanto viene considerato per il fabbricato il valore lordo commerciale:

Mq. 20,00 x € 50,00/mq. = € 1.000,00

E – LABORATORIO - CASEIFICIO

La costruzione a forma rettangolare è adibita a lavorazione casearia alla quale è stata realizzata in aderenza cella frigorifera allo stato attuale abusiva ma possibile oggetto di sanatoria come previsto dal Comune di Genova.

La parte interna è suddivisa in locale con pareti piastrelate per la lavorazione dei latticini e formaggi e locale igienico con servizio w.c.

Il soffitto è piano e intonacato in quanto è stato realizzato il sottotetto separato dal locale sottostante con soletta in laterocemento.

Al momento attuale la parte Ovest della costruzione, dove è la cella frigorifera, è abusiva con possibilità di sanatoria come riportato nel parere istruttorio della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

Pertanto viene considerato per il fabbricato il valore lordo commerciale:

Mq. 55,00 x € 600,00/mq. = € 33.000,00

F - STALLA

La costruzione a forma rettangolare a piano unico, adibita a ricovero di animali (maiali), ha pareti perimetali in latero cemento con tetto a due falde senza soletta intermedia. La struttura del tetto è in legno con copertura di una falda in coppi e l'altra con lamiera ondulata. All'interno non sussistono divisioni intermedie in muratura.

Le varie aperture non sono protette da infissi.

Pertanto viene considerato il valore lordo commerciale:



Mq. 48,00 x € 350,00/mq. = € 16.800,00

G - STALLA

La costruzione a forma rettangolare a piano unico è stata realizzata in legno per ricovero animali (bovini) e tetto a una falda coperto di fibrocemento ondulato.

Pertanto viene considerato il valore lordo commerciale:

Mq. 27,00 x € 250,00/mq. = € 6.750,00

H - MAGAZZINO

Per magazzino viene definito il fabbricato a forma rettangolare costruito in muratura di cemento posto nelle alture e a discreta distanza del fabbricato primario.

È diroccato e in stato di abbandono.

Pertanto viene considerato il valore lordo commerciale:

Mq. 30,00 x € 50,00/mq. = € 1.500,00

I – ALTRI RICOVERI

Sono stati individuati altri manufatti per ricovero animali costruiti con strutture metalliche centinate rimovibili e ricoperti di teloni plastici, non censiti.

Per essi non viene dato valore commerciale.

L – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'area dell'agriturismo è conformata in forma accessibile ad ogni manufatto edile e in particolare si accede all'arrivo ad uno spiazzo adibito a parcheggio libero dal quale si diparte stradina carraia di accesso alla corte in cui si trovano in ordine, la cascina diruta, la piscina, il fabbricato primario con veranda e poco oltre la veranda per ristorazione-convivio. Dalla cascina si scende con stradina carraia nel sottostante fabbricato adibito a caseificio e a seguire stalla dei maiali e stalla dei bovini.

Vicino alla cascina in area aperta esiste contatore enel e nella biforcazione per accedere al caseificio esiste bombolone interrato per gas gpl da 4/5.000 litri.



Per tali opere viene considerato un valore commerciale di € 15.000,00
per cui il **VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO** è da consi-
derarsi per il complesso immobiliare di **€. 410.650,00**

2) ▪ **TERRENI**

I terreni sono censiti e iscritti all' Agenzia del Territorio di Genova con i
seguenti dati:

- **Fg. 43 - M.le 1741 -** **MQ. 9.408**

risulta

- una parte di Mq. 2.230 a **Seminativo irriguo arborato**

- una parte di Mq. 3.988 a **Orto irriguo**

- una parte di Mq. 3.190 a **Vigneto**

- **Fg. 43 - M.le 1297 -** **Pascolo arborato MQ. 5.989**

- **Fg. 43 - M.le 1344 -** **MQ. 9.438**

risulta soppresso originando e/o variando i m.li n° 1737 - 1738 - 1739

- 1740 – 1741.

- **Fg. 43 - M.le 1345 -** **MQ. 1.415**

risulta

- una parte di Mq. 215 a **Seminativo irriguo arborato**

- una parte di Mq. 1.200 a **Orto irriguo**

- **Fg. 43 - M.le 187 -** **MQ. 1.210**

risulta

- una parte di Mq. 210 a **Seminativo arborato**

- una parte di Mq. 1.000 a **Vigneto**

- **Fg. 43 - M.le 188 -** **Pascolo arborato MQ. 2.330**

- **Fg. 43 - M.le 189 -** **Bosco ceduo MQ. 2.350**

- **Fg. 43 - M.le 190 -** **Prato MQ. 4.510**

- **Fg. 43 - M.le 534 -** **MQ. 2.180**

risulta

- una parte di Mq. 978 a **Pascolo**

- una parte di Mq. 1.202 a **Pascolo arborato**

- **Fg. 43 - M.le 535 -** **Pascolo cespugliato MQ. 980**



Il m.le in oggetto non è di mq. 900 come riportato in atti ma di mq.

980

- Fg. 43 - M.le 536-	Pascolo	MQ. 1.770
- Fg. 43 - M.le 1276-	Prato	MQ. 1.420
- Fg. 43 - M.le 1332-	Prato arborato	MQ. 3.757
- Fg. 43 - M.le 1334-	Pascolo arborato	MQ. 960
- Fg. 43 - M.le 76-	Pascolo arborato	MQ. 4.210

Sono alienabili singolarmente con valutazione secondo il valore agricolo e secondo il tipo di coltura e costituiscono lotti unici salvo non siano interclusi e debbano essere di conseguenza considerati unitamente a fondo non intercluso per l'accesso.

Tenuto conto del Bollettino Ufficiale della Regione Liguria sulla determinazione dei VAM (Valori Agricoli Medi) per l'anno 2018 per la provincia di Genova e quanto reperito dall'Agenzia del Territorio su tali valutazioni ferme all'annualità 2013, si rileva:

Bollettino Ufficiale Della Regione Liguria

Regione Agraria n° 6 Montagna Litoranea di Genova

Bosco ceduo	€/ha	4.486,00
Orto irriguo	€/ha	147.387,00
Pascolo	€/ha	4.355,00
Pascolo arborato	€/ha	5.014,00
Pascolo cespugliato	€/ha	4.355,00
Prato	€/ha	7.982,00
Prato arborato	€/ha	10.357,00
Seminativo arborato	€/ha	32.383,00
Seminativo irriguo	€/ha	43.525,00
Seminativo irriguo arborato	€/ha	45.767,00
Vigneto	€/ha	46.362,00

Per cui avremo:

- **Fg. 43 - M.le 1741**

Mq. 2.230 a **Seminativo irriguo arborato**



Mq. 2.230 x €/mq. 4,5767 = € 10.206,04

Mq. 3.988 a **Orto irriguo**

Mq. 3.988 x €/mq. 14,7387 = € 58.777,94

Mq. 3.190 a **Vigneto**

Come da visura per soggetto del 27.02.2018 il terreno m.le 1741 a vigneto (Porzione AC) risulta con variazione colturale secondo DL 3.10.2006 n° 262

Classamento per parificazione con la qualità 2 – Seminativo irriguo, classe 3.

Per cui il valore è determinato in

Mq. 3.190 x €/mq 4,3525 = € 13.884,48

- Fig. 43 - M.le 1297

Mq. 5.989 a **Pascolo arborato**

Come da visura per soggetto del 27.02.2018 il terreno m.le 1297 risulta con variazione colturale secondo DL 3.10.2006 n° 262

Classamento per parificazione con la qualità 8 – Prato, classe 4.

Per cui il valore è determinato in

Mq. 5.989 x €/mq. 0,7982 = € 4.780,42

- Fig. 43 - M.le 1345

Mq. 215 a **Seminativo irriguo arborato**

Mq. 215 x €/mq. 4,5767 = € 983,99

Mq. 1.200 a **Orto irriguo**

Mq. 1.200 x €/mq. 14,7387 = € 17.686,44

- Fig. 43 - M.le 187

Mq. 210 a **Seminativo arborato**

Mq. 210 x €/mq. 3,2383 = € 689,43

Mq. 1.000 a **Vigneto**

Come da visura per soggetto del 27.02.2018 il terreno m.le 187 a vigneto (Porzione AB) risulta con variazione colturale secondo DL 3.10.2006 n° 262



Classamento per parificazione con la qualità 2 – Seminativo irriguo,
classe 3.

Per cui il valore è determinato in

Mq. 1.000 x €/mq. 4,3525 = € 4.352,50

- Fig. 43 - M.le 188

Mq. 2.330 a **Pascolo arborato**

Come da visura per soggetto del 27.02.2018 il terreno m.le 188 risulta
con variazione colturale secondo DL 3.10.2006 n° 262

Classamento per parificazione con la qualità 8 – Prato, classe 4.

Per cui il valore è determinato in

Mq. 2.330 x €/mq. 0,7982 = € 1.859,81

- Fig. 43 - M.le 189

Mq. 2.350 a **Bosco ceduo**

Mq. 2.350 x €/mq. 0,4486 = € 1.054,21

- Fig. 43 - M.le 190

Mq. 4.510 a **Prato**

Mq. 4.510 x €/mq. 0,7982 = € 3.599,88

- Fig. 43 - M.le 534

Mq. 978 a **Pascolo**

Mq. 978 x €/mq. 0,4355 = € 425,92

Mq. 1.202 a **Pascolo arborato**

Mq. 1.202 x €/mq. 0,5014 = € 602,68

- Fig. 43 - M.le 535

Mq. 980 a **Pascolo cespugliato**

Mq. 980 x €/mq. 0,4355 = € 426,79

- Fig. 43 - M.le 536

Mq. 1.770 a **Pascolo**

Mq. 1.770 x €/mq. 0,4355 = € 770,83

- Fig. 43 - M.le 1276

Mq. 1.420 a **Prato**

Mq. 1.420 x €/mq. 0,7982 = € 1.133,44



- Fig. 43 - M.le 1332

Mq. 3.757 a **Prato arborato**

Mq. 3.757 x €/mq 1,0357 = € 3.891,12

- Fig. 43 - M.le 1334

Mq. 960 a **Pascolo arborato**

Come da visura per soggetto del 27.02.2018 il terreno m.le 1334 risulta con variazione colturale secondo DL 3.10.2006 n° 262

Classamento per parificazione con la qualità 8 – Prato, classe 4.

Per cui il valore è determinato in

Mq. 960 x €/mq 0,7982 = € 766,27

- Fig. 43 - M.le 76

Mq. 4.210 a **Pascolo arborato**

Come da visura per soggetto del 27.02.2018 il terreno m.le 1334 risulta con variazione colturale secondo DL 3.10.2006 n° 262

Classamento per parificazione con la qualità 8 – Prato, classe 4.

Per cui il valore è determinato in

Mq. 4.210 x €/mq 0,7982 = € 3.360,42

Totale € 129.252,61

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per il terreno di (arrotond.) € 129.250,00
SUDDIVISIONE IN LOTTI

Allo stato attuale risulta lotto unico l'insieme dei fabbricati adibiti ad attività di agriturismo e parte delle particelle di terreno indispensabili all'espletamento dell'attività connessa.

Altri mappali potranno considerarsi lotti unici se aventi accesso da strade o da strade interpoderali e/o vicinali ossia non interclusi.

I mappali interclusi, se non potranno avere accessi come sopra detti dovranno essere accorpati a mappali non interclusi.

VALORE VENALE D'ASTA



Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di occupazione del complesso immobiliare, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise, da sanatorie, etc, oltre che delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

A) FABBRICATI

La parte eseguita è riferita alla piena proprietà del sig. XXXX XXXXXXXX pari al 100/100.

Tenuto conto che i beni oggetto di pignoramento sono stati dati in locazione al figlio XXXXX XXXX per anni 15 a partire dal 2010 (sempre che detto contratto sia ritenuto valido) e che parte di essi in quanto abusivi devono essere oggetto di sanatorie così come considerato e previsto dal Comune di Genova, si tiene conto di una decurtazione di valore intrinseco con abbattimento del valore venale del 20% considerate anche le difficoltà oggettive di compravendita.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 410.650,00 x 80% = € 328.520,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detti beni è dell'importo arrotondato di € 328.500,00

B) TERRENI

La parte eseguita è riferita alla piena proprietà del sig. XXXX XXXXXXXX pari al 100/100 ma tenuto conto che i beni oggetto di pignoramento sono stati dati in locazione al figlio XXXXX XXX per anni 15 a partire dal 2010 (sempre che detto contratto sia ritenuto valido), considerata inoltre la possibile ma da definirsi suddivisione in lotti, subiscono decurtazione di valore intrinseco con abbattimento del valore venale del 10% considerate anche le difficoltà oggettive di compravendita.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 129.250,00 x 90% = € 116.325,00



In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detti terreni è dell'importo arrotondato di € 116.000,00

.....ooOoo

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore procedente tramite il Legale che lo rappresenta e all'esecutato tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail certificata.

.....ooo 0 ooo

Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott. R. Bonino e, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 15.12.2018

Il Consulente Estimatore d'Ufficio
geom. Mauro FELLINI

Allegati:

- Corrispondenza varia
- Certificati e piante catastali
- Documentazione edilizia privata - Puc
- Valori immobiliari
- Certificato notarile aggiornato
- Documentazione fotografica
- Certificazione energetica della parte abitativa
- Certificazione energetica dell'attività di agriturismo

