

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.E 659/15

SEZIONE VII^a

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banco Pop. Soc. Cooperativa

Avv. S. Torchio

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Luigi Possenti, già iscritto al soppresso Ruolo degli Agenti Immobiliari al N. 316 ed al Ruolo dei Periti Esperti al n. 1864 presso la C.C.I.A.A. di Genova; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, membro della Camera Arbitrale Immobiliare, con studio in Genova, Via Cesarea 2/30, tel. 010581976 - 3356500052, fax 010586165.

LOTTO UNICO: Casa indipendente da terra a cielo con box, adiacente fabbricato ex rurale e terreni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà del fabbricato distinto dai civici 13 e 15 di Via G. Macciò in Masone (GE), composto da: piano terra, primo, secondo, terzo oltre a box per una auto al piano terra.

Piena proprietà del fabbricato ex rurale, già distinto dal civico 11 della



stessa via Macciò, ma attualmente privo di numero civico.

Piena proprietà di terreni di varie dimensioni e destinazione a cornice della proprietà.

Le unità immobiliari pignorate risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Masone (codice F020) Provincia di Genova con i seguenti dati.

- Abitazione in villino e fabbricato ex rurale: Sez Urbana unica, Foglio 24, Particella 716, Sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 17 vani, Superficie catastale totale mq. 322, totale escluse aree scoperte mq. 331, Rendita Euro 2.019,35, via G. Macciò n. 11 n. 13 n. 15 piano T.1, 2, 3, 4. (Si fa presente che il civico 11 è unità immobiliare diversa da quelle pignorate e di proprietà di terza persona come da allegato anagrafico).

Autorimessa: Sez Urbana unica, Foglio 24, Particella 716, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 28 mq., Superficie catastale totale mq. 34, Rendita Euro 156,18 , via G. Macciò n. 11 n. 13 n. 15 piano T.

I terreni pignorati risultano attualmente censite al Catasto Terreni del Comune di Masone (codice F020) Provincia di Genova con i seguenti dati:

- n. 1 , foglio 24, particella 37, qualità bosco ceduo, classe 2, are 09, ca. 60, reddito Dominicale Euro 0,74, Agrario Euro 0,25.
- n. 2 , foglio 24, particella 41, qualità prato, classe 1, are 11, ca. 60,



reddito Dominicale Euro 3,29, Agrario Euro 2,70.

- n. 3 , foglio 24, particella 265, qualità prato arbor, classe unica, are 08, ca. 40, reddito Dominicale Euro 3,90, Agrario Euro 1,95.
- n. 4 , foglio 24, particella 299, qualità bosco ceduo, classe 2, are 47, ca. 90, reddito Dominicale Euro 3,71, Agrario Euro 1,24.
- n. 5 , foglio 24, particella 717, qualità prato arbor, classe unica, are 67, ca. 92, reddito Dominicale Euro 31,57, Agrario Euro 15,78.

Totale superficie 14.542 mq.

(Visure, planimetrie ed estratti di mappa catastali allegati alla presente sotto la lettera "A")

2. REGOLARITA' CATASTALE

Si precisa che il Villino identificato dal Foglio 24 Particella 716 Sub 1 deriva dalle particelle 716 e 719 graffati, con variazione del 22/09/2006, con la quale è stato soppresso il mappale 719 (civico 11).

Le Particelle 716 e 719 graffata derivano dalla particella 39 (Variazione 07/06/2004) per allineamento mappe.

La Particella 39 deriva da costituzione del 09/06/1994.

Il mappale 719 è relativo al fabbricato ex rurale già civico 11, sito a pochi metri dall'edificio principale unitamente al quale era rappresentato graficamente nella precedente planimetria catastale che



lo scrivente allega sotto la lettera "A1". Nella planimetria aggiornata, probabilmente per un mero errore, non è stato graficamente rappresentato detto immobile. Sarà necessario quindi provvedere a presentare presso il Catasto un aggiornamento grafico planimetrico.

La planimetria catastale del villino, map.716 subalterno 1, non è conforme allo stato di fatto in quanto al piano terreno, con l'apertura abusiva di due varchi, il locale antibagno è stato trasformato in un disimpegno che permette di accedere, oltre che al bagno, ad un cucinino realizzato nell'intercapedine lato est ed ad un ripostiglio ricavato nell'intercapedine lato ovest. Si dovrà provvedere alla rimessione in pristino in quanto il locale cucina non ha le caratteristiche igieniche necessarie per poter essere mantenuto.

La planimetria catastale del locale box è conforme allo stato di fatto.

3. CONFINI

La proprietà, nel complesso, tramite i terreni, confina con: mappali 42, 368, 55, 56, 287, 266, 37, 111, 896, 36, 34 32 del Foglio 24 .

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

La proprietà si raggiunge comodamente con mezzi propri ed è ubicata a circa due chilometri dallo svincolo autostradale di Masone ed a circa 700 metri dal Municipio e dalle scuole di Masone.

I fabbricati sono circondati da appezzamenti di terreno e bosco di proprietà che sono parzialmente recintati. L'accesso carrabile e pedonale alla proprietà è protetto da cancello non automatizzato che affaccia sulla



pubblica via. Dal cancello diparte un vialetto lastricato, in salita, che conduce ai fabbricati e ad una piccola corte a servizio degli stessi.

La struttura principale è composta da un villino con torretta ricavato dalla trasformazione di una vecchia casa, l'immobile si sviluppa su quattro piani oltre a quello della copertura della torre adibito a terrazza, al piano terra è presente anche l'autorimessa. L'altro fabbricato, non rappresentato graficamente nell'ultima planimetria catastale è erroneamente ancora distinto dal numero civico 11, era un fabbricato rurale e di questa sua destinazione d'uso, pur essendo stato classato come abitativo, conserva le caratteristiche. Attualmente è adibito a locale di sgombero e deposito.

Il posto auto ha serranda metallica basculante e può ospitare una autovettura anche di grandi dimensioni.

Il fabbricato principale, pur essendo stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione meno di dieci anni fa che hanno comportato la sistemazione del nuovo tetto con relativi locali abitabili a sottotetto, la demolizione e la ricostruzione del primo e secondo solaio, interventi agli impianti idrici, termici, sanitari ed elettrici; sostituzione di infissi e tinteggiatura di tutto il fabbricato, essendo raramente abitato, sia internamente che sui prospetti risente dell'umidità che ha prodotto muffa in quasi tutti i locali con rigonfiamenti alle pareti e/o scrostamenti.

Al piano terreno, a fianco alla autorimessa già citata, è presente un portoncino di accesso che conduce ai locali del piano terra ed alla scala



interna per i piani superiori.

Piano terra: altezza interna m. 2,50 ca., accessibile sia dal portoncino sia da una porta/finestra che affaccia sulla corte di pertinenza del fabbricato. Composto da ampio ingresso/soggiorno, una camera, un locale cieco, un locale bagno di ampie dimensioni. Il pavimento dei locali è rivestito in piastrelle monocottura cm. 30 x 30, le pareti sono tinteggiate. Nel bagno, rivestito verticalmente fino ad h. cm. 200 circa, sono presenti ceramiche e sanitari di buona qualità e vasca idromassaggio, areazione forzata. Gli infissi sono di recente produzione con vetrocamera. E' stato abusivamente eliminato l'antibagno e vi sono stati aperti due varchi verso le confinanti intercapedini nelle quali sono state create una zona cucina ed un ripostiglio.

Piano primo: altezza interna m. 2,85 ca., accessibile oltre che dalla scala interna anche da una porta finestra che affaccia sul cortile lato sud-ovest del fabbricato, composto da ampio ingresso/soggiorno con camino, due camere, cucina e bagno. Nella cucina rivestimento ceramico verticale fino ad h. cm. 210 circa, locale bagno con ceramiche e sanitari di buona qualità e doccia con pannello idromassaggio. Dalla cucina si accede, tramite porta finestra, ad un balcone parzialmente sovrastante al box. Pareti tinteggiate. Alcuni infissi di questo piano sono di produzione meno recente di quelli degli altri piani.

Piano secondo: altezza interna da m. 1,60 ca. a m. 3,20 ca., accessibile da scala interna, il piano è parzialmente mansardato, molto luminoso, vista la



presenza di numerose finestre di ampie dimensioni. Sono presenti un ampio locale zona giorno, due camere e un grande ripostiglio con pareti tinteggiate e pavimento con rivestimento ceramico monocottura, un locale bagno con ceramiche e sanitari di buona qualità e cabina con vasca e doccia idromassaggio.

Piano terzo: altezza interna m. 2,70 ca., accessibile da scala interna, ampio locale finestrato, oggetto del recupero del sottotetto, con accesso al terrazzo e locale tecnico.

Dal terrazzo, tramite scaletta metallica esterna si accede al terrazzo di copertura della torretta.

Il villino è dotato di impianto di riscaldamento a pompa di calore ad assorbimento posizionata sul terrazzo di copertura in abbinamento ad un termocamino presente al piano primo. Si allega schema dell'impianto sotto la lettera " F" .

Il fabbricato ex rurale, con tetto a doppio spiovente, piano terra e sottostrada è utilizzato come deposito, ha finiture grezze, i piani sono separati e non comunicanti tra di loro.

La superficie lorda del villino (comprensiva del vano scala) è di circa mq. 332,00. La superficie netta calpestabile è di circa 241,00 metri. Al piano primo è presente un terrazzo di circa mq. 9,50.

Al piano terzo è presente una terrazza di circa mq. 21,50.

Il terrazzo di copertura ha una superficie di circa mq. 36,00. La superficie



totale dei terrazzi è di mq. 67 circa.

L'autorimessa ha una superficie utile di circa mq. 28, quella lorda è di circa mq. 33, ha porta metallica basculante ed è di facile accesso.

Il fabbricato ex rurale, che si sviluppa su due piani, ha superficie lorda al piano sottostrada di circa mq. 45,00 con altezza di ca. cm. 220; il piano strada ha superficie lorda di circa mq. 55,00 con altezza da cm 185 a cm. 350 al colmo. Il totale della superficie lorda del fabbricato ex rurale è di circa mq. 100,00.

I terreni, di circa 14.500 mq. complessivi, sono a cornice della proprietà e sono tutti piuttosto impervi. Il loro utilizzo è molto limitato ma sicuramente conferiscono alla proprietà prestigio ed elevata privacy.

(Documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "B").

5. STATO DI POSSESSO

Presso l'Ufficio Anagrafico di Genova è stato reperito certificato di stato civile e residenza del debitore, presso L'Ufficio Anagrafe del Comune di Masone è stato reperito il certificato storico di residenza degli eventuali occupanti il fabbricato. Da questi si evince che un figlio della debitrice ha la residenza nell'immobile in oggetto oltre a terza persona priva di contratto che in passato ha utilizzato il piano terreno che attualmente è sgombero e nella disponibilità dell'Esecutato. Pertanto il bene è nel possesso del debitore ed, ai fini della valutazione, viene considerato libero. (Certificati anagrafici e di residenza allegati alla presente sotto la lettera "C").



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
nessuno.

6.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

Il debitore, Signora Pecorella Calogera risulta essere di stato libero in quanto
vedova.

(Copia anagrafiche sotto la lettera "C")

6.4. Altre limitazione d'uso: nessuna

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



6.8 Altre trascrizioni: nessuna

6.9. Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.10 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: Si quantificano in circa Euro 1.000,00 (mille/00) gli oneri di regolarizzazione catastale compreso il compenso del professionista.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Le unità immobiliari risultano essere in capo a:



Si fa presente che:

- Esiste rinuncia all'eredità dei figli con atto Notaio Griffò di Genova del 09/10/2009.
- Risulta trascritto il 28/05/2010 ai nn. 18152/12415 atto di accettazione tacita di eredità Notaio Griffò del 24/05/2010.
- Al Sig. Lo Piscopo Vito la quota di propria pertinenza era pervenuta per acquisto fattone dal _____ che era in comunione legale dei beni alla data dell'atto di permuta sopra citato.

9. REGOLARITA' EDILIZIA

Ai fini della vendita si fa presente che i fabbricati sono stati costruiti antecedentemente alla data del 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Progetti del Comune di Masone (GE) è stata reperita copia della Concessione Edilizia n. 026/02 protocollata al n. 7074 rilasciata il 04/11/2002 per "Opere di ampliamento del piano terra, lato nord, con conseguente terrazzo a servizio del primo piano, di un nuovo corpo, sempre a lato nord, per la realizzazione di un vano scala di collegamento tra i vari



piani nell'immobile sito in Via G. Macciò 11-13-15 nell'area censita a Catasto al fg 24 mapp. 39"

Inoltre il Comune ha rilasciato in data 09/08/2004 Permesso di Costruire n. 12/2004 protocollato al n. 4880 per "Adeguamento alla sentenza del Tar del progetto di recupero del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 06/08/2001 e sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 relativa all'ampliamento del servizio igienico al piano seminterrato e delle unità al primo e secondo piano. (Si allegano tavole di planimetrie, prospetti e sezioni sotto la lettera "E").

I lavori sono stati eseguiti in conformità al permesso di costruire sopracitato, successivamente sono state effettuate le modifiche abusive citate al punto 2 della presente relazione e bisognerà provvedere alla rimessa in pristino. Inoltre sarà necessario richiedere al competente Ufficio del Comune di Masone il certificato di abitabilità che non risulta essere mai stato richiesto; a detta del Tecnico del Comune, nulla osterebbe alla definizione della pratica.

10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masone è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni: Foglio 24,
mapp. 37 zona EC - agricola e prativa
mapp. 41 zona Pa – riserva di verde urbano
mapp. 265 zona Pa-EC riserva verde urbano-agricola prativa



mapp. 299 zona EC – agricola prativa

mapp. 717 zona EC-Pa riserva verde urbano-agricola prativa

Secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico i terreni non presentano vincoli; ai sensi dell'Art. 35 comma 1 Legge regionale 6/7/2008

n. 16 tutti i terreni presentano vincolo idrogeologico, vincolo sismico 3b.

(Certificato allegato alla presente sotto la lettera "F")

11. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del Dlgs 22/01/2004 n. 42 (ex 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica n. 11963 rilasciato in data 15-03-2016, Protocollo Regione Liguria: PG/2016/16/0054344, Numero Certificatore 5891, valore attuale 494,91 Kwh/mq. Anno, Classe G (Allegato "G").

13. DIVISIONE IN LOTTI

Visto lo stato dei luoghi e le ampie superfici della abitazione, anche se tecnicamente possibile, lo scrivente ritiene che il lotto proposto sia più appetibile come complesso monofamiliare e non sia commercialmente convenientemente frazionabile.

14 .VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si



basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

Lotto unico che comprende:

-Piena proprietà del villino distinto dai civici 13 e 15 di Via G. Macciò in Masone (GE) composto da: piano terra, primo, secondo, terzo oltre a box per una auto al piano terra.

-Piena proprietà del fabbricato ex rurale, già distinto dal civico 11.



-Piena proprietà di terreni di varie dimensioni e qualità a cornice della proprietà.

I valori OMI aggiornati al primo semestre 2015 (si veda l'allegato "H"), **relativamente ad abitazioni in ville e villini**, site nella zona interessata, (Centro abitato di Masone) Codice zona B1, Microzona 1, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale) in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 1.750,00/mq. ad un massimo di Euro 2.400/mq.; **per box**, nella stessa zona, i valori OMI variano da un minimo di Euro 790,00/mq. ad un massimo di Euro 1.100,00/mq..

I terreni ricadono nella Regione Agraria della Provincia di Genova n. 1 Alto Stura

(Campo Ligure, Masone, Rossiglione, Tiglieto. Lo scrivente in assenza di dati certi di mercato, relativamente alla compravendita di terreni, ha consultato le tabelle dei valori medi agricoli della Commissione Provinciale Espropri di cui gli ultimi dati disponibili sono relativi al 2013. Ne risulterebbe un valore di Euro 9.500,00 circa ma lo scrivente, trattandosi di area verde che valorizza l'immobile ritiene opportuno valutarli complessivamente a corpo.

Lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire ai beni in oggetto. Detto valore, a causa delle cattive attuali condizioni del mercato e delle importanti dimensioni del lotto,



nonostante il buono stato generale di manutenzione e conservazione, risulta più basso dei minimi Omi; di conseguenza espone quanto segue:

Superficie commerciale villino comprensiva del 25%

di quella delle terrazze Mq. 348,75

Valore a mq. Euro 1.500,00

Valore di stima villino Euro **523.125,00**

Superficie commerciale box Mq. 33,00

Valore a mq. Euro 600,00

Valore di stima box Euro **19.800,00**

Superficie commerciale fabbricato ex rurale civ. 11 Mq. 100,00

Valore a mq. Euro 350,00

Valore di stima fabbricato ex rurale civ. 11 Euro **35.000,00**

Valore di stima complessivo terreni a corpo Euro **20.000,00**

Valore di stima intero lotto Euro 597.925,00

A detto valore di stima si detraggono i costi relativi alla regolarizzazione catastale preventivati in circa Euro 1.000,00, il costo della rimessa in pristino per i lavori abusivi quantificato in Euro 3.000,00, il costo per la richiesta del certificato di abitabilità quantificato in Euro 600,00.

Vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una ulteriore riduzione forfettaria di Euro 20.000,00.

Il totale delle riduzioni ammonta ad Euro 24.600,00.

Il valore di stima risulta quindi essere di Euro 573.325,00



(cinquecentosettantatremilatrecentoventicinque/00) che, se non ulteriormente ridotto d'Ufficio, sarà indicato come base dell'incanto.

15. OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- Nominato esperto nella procedura dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bonino.
- giuramento in sede dell'udienza
- n. 2 sopralluoghi presso i beni in Masone (GE)

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- n. 3 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masone per la richiesta di copia delle autorizzazioni amministrative e copia degli elaborati grafici dei progetti approvati ed il seguente ritiro;
- n. 1 accesso presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Masone
- n. 1 accesso presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Genova
- consultazione BUR Provincia di Genova
- consultazione Cartografia Provincia di Genova
- consultazione elenco beni tutelati Sovrintendenza Regione Liguria
- consultazione dati OMI, Agenzia delle Entrate

16. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a



depositare telematicamente presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione in originale unitamente ai relativi allegati oltre ad una copia cartacea di cortesia ed ad un CD-Rom riepilogativo.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 21 Marzo 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Allegati:

A- Planimetrie, estratto di mappa e certificati catastali

A1- Planimetria precedente

B- Documentazione fotografica

C- Certificati anagrafici, di residenza e stato civile

D- Copia relazione notarile

E- Documentazione progetti, planimetrie e sezioni

F- Certificato Destinazione Urbanistica dei Terreni

G- Attestato di Prestazione Energetica

H- Valori OMI

I- Schema impianto termico villino

L - CD-ROM

