

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare: R.F. n.32/2015

G.D.: Dott. Roberto Bonino

Procedura Fallimentare:

Curatore Fallimentare: Dott. Ugo Brunoni

* * * *

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI TERRENI SPARSI E DI
FABBRICATO RURALE SITI IN COMUNE DI LORSICA ED IN COMUNE DI
FAVALE DI MALVARO.

* * * *

CAPITOLO PRIMO: INTRODUZIONE

1.1 - Incarico e premesse

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto geometra Angelo Patrone, libero professionista con studio in Genova, Via C. Pisacane civ. 11/3 (tel. 010/0954971), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2571, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, veniva nominato Perito Estimatore nella Procedura Fallimentare _____, con incarico affidato di procedere alla stima dei beni immobili siti nei Comuni di Lorsica (Ge) e Favale di Malvaro (Ge) acquisiti allo attivo della Procedura

onde determinare

di questi ...*“il più probabile valore di comune mercato quindi il prezzo base per un pubblico incanto”*... avuto cura di:

- 1) acquisire la documentazione urbanistico - catastale atta ed idonea ad attestare la regolarità, o meno, sotto il profilo urbanistico e catastale, degli



immobili oggetto di stima, procedendo alle derivate conclusioni;

2) provvedere ad evidenziare, nella relazione:

2a - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2b - una sommaria descrizione del bene;

2c - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

2d - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

2e - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

2f - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

3) determinare il valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, procedendo poi, nella determinazione del valore di mercato, previo calcolo della superficie dell'immobile, commerciale e la definizione del valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenendo conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli dei valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi siano sotto tale soglia.

- 4) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica

ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto provvede al deposito della presente relazione tecnico estimativa, relazione afferente:

- *Fabbricato rurale sito in Comune di Lorsica - Frazione Castagnelo nel foglio 20 del N.C.T. - Via Piano s.n.c. con annessa area rurale, oltre terreni di varia giacitura siti in Comune di Favale di Malvaro nei fogli 20-23 del N.C.T. e nel Comune di Lorsica nei fogli 19-20-22-23-26-27 del N.C.T.*

1.2 - Svolgimento delle operazioni peritali

Per procedere negli incombeni ricevuti lo scrivente provvedeva, in primo luogo, alle *visure ed accertamenti* che seguono:

- eseguire accessi presso l'*Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto*, onde ricostruire la posizione catastale afferente gli immobili di cui trattasi, reperire gli estratti di mappa e le certificazioni catastali;
- individuazione cartolare di tutti i cespiti sulla base delle mappe catastali con



relativa individuazione satellitare e stampa delle schede di sopralluogo;

- prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Favale di Malvaro, onde verificare la posizione urbanistica afferente ai terreni e le relative previsioni urbanistiche come riportate nel C.D.U. del 09/11/2015 richiesto dal precedente consulente;
- prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lorsica, onde verificare la posizione urbanistica del fabbricato e dei terreni e le relative previsioni urbanistiche come riportate nel C.D.U. del 22/09/2015 richiesto dal precedente consulente;

Successivamente erano poi eseguiti gli accessi d'occorrenza presso gli immobili in Comune di Favale di Malvaro ed in Comune di Lorsica, accessi finalizzati a:

- individuazione e identificazione dei cespiti, comprensiva dei confini;
- verifica dello stato di possesso e di occupazione;
- riscontro delle consistenze e degli stati di fatto esistenti in loco;
- riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.

Dopo tali accessi si è provveduto in primis alla redazione della documentazione tecnico-fotografica di ciascun cespite e poi ad illustrare al Signor Curatore l'esito dei sopralluoghi eseguiti e le relative problematiche individuate quali occupazioni / frane / altri stati di fatto / formazioni lotti / ecc. al fine di chiedere indicazioni sul proseguo delle operazioni peritali e relativa chiusura della relazione incaricata.

A indicazione ricevute lo scrivente ha:

- eseguito accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Genova, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex CC.RR.II., onde eseguire le visure,

atte ad identificare le formalità gravanti sull'immobile cd estrarne copia.

- istruire istanza presso la *Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria* ai fini dell'accertamento di eventuali vincoli ed in particolare quelli derivanti dalla legge n.1089 del 01/06/1939 - Dlgs n.490 del 29/10/1999 - Dlgs n.42 del 22/01/2004 e successive modificazioni anche oltre il ventennio;

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, in tema di valori di comune commercio, correnti alla attualità, per terreni e fabbricati rurali; fatto riferimento alle informative acquisibili dalla consultazione dei Dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio, (OMI – Valori Agricoli Medi), in tema di valori immobiliari; definiti i parametri tecnici mediante identificazione delle consistenze in loco, sulla base delle raccolte caratteristiche, di cui alla narrativa che segue, era poi redatto il presente processo estimativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3 - Criteri di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione dei cespiti immobiliari oggetto di valutazione, vista la tipologia dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risultano ubicati gli immobili, in Comune di Lorsica e Favale di Malvaro, risulta essere una zona repressa di scarso interesse commerciale da lungo tempo caratterizzata da un mercato immobiliare piatto con pochissime transazioni, attinenti il solo patrimonio edilizio esistente.

Ciò in considerazione del fatto che la stima per comparazione si basa sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o

ASTE
GIUDIZIARIE.it



comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili e pertanto la valorizzazione del compendio immobiliare in parola è stata determinata sulla scorta dei valori reperiti con l'apporto di considerevoli abbattimenti in considerazione di tutte le problematiche esistenti.

Nei conteggi di cui sopra i parametri tecnici sono stati dallo scrivente ricercati, per la natura dimensionale, nel metro quadro, giuste caratteristiche dei beni in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle poche vendite avvenute in zona, prezzi acquisiti per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in zona, prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, OMI, ecc.

Va da sé che i valori assunti per i processi estimativi sono stati adottati con considerevoli correzioni, in diminuzione, a fronte della maturata esperienza dello scrivente, e che il valore raggiunto è stato poi equamente decrementato per incentivare l'asta.

A conclusione delle valorizzazioni di cui sopra, lo scrivente, ha poi avuta cura poi di applicare, ai valori così determinati, idonei decrementi a considerare i constatati stati rurali in totale abbandono e della situazione generale, nonché gli incentivi alla partecipazione all'incanto, ciò al fine di perseguire una sollecita assegnazione.

1.4 - Oggetto della stima

Forma oggetto della presente relazione di stima:

* In Comune di Lorsica, Frazione Castagnelo "Fabbricato Rurale con annessa Area Rurale" sito in Via Piano s.n.c., il tutto identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova - Sezione Catasto Terreni segue:

- Fabbricato Rurale → Foglio 20 - Mappale 211
- Area Rurale → Foglio 20 - Mappale 206

* In Comune di Favale di Malvaro "Terreni" sparsi di varia giacitura ubicati nei fogli 20-23 del suddetto Comune, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova - Sezione N.C.T. come segue:

- Terreno "cast. frutto" → Foglio 20 - Mappale 648
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 20 - Mappale 752
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 20 - Mappale 757
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 20 - Mappale 834
- Terreno "prato" → Foglio 23 - Mappale 171
- Terreno "cast. frutto" → Foglio 23 - Mappale 201
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 23 - Mappale 224

* In Comune di Lorsica "Terreni" sparsi di varia giacitura ubicati nei fogli 19-20-22-23-26-27 del suddetto Comune, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova - Sezione N.C.T. come segue:

- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 19 - Mappale 2
- Terreno "prato arb." → Foglio 19 - Mappale 23
- Terreno "prato" → Foglio 19 - Mappale 44
- Terreno "semin. arb." → Foglio 19 - Mappale 51
- Terreno "semin. arb." → Foglio 19 - Mappale 88
- Terreno "semin. arb." → Foglio 19 - Mappale 213
- Terreno "prato arb." → Foglio 19 - Mappale 217
- Terreno "semin. arb." → Foglio 19 - Mappale 228

- Terreno "semin. arb." → Foglio 19 - Mappale 234
- Terreno "prato" → Foglio 19 - Mappale 239
- Terreno "vigneto" → Foglio 19 - Mappale 248
- Terreno "area fab. dem." → Foglio 19 - Mappale 249
- Terreno "prato arb." → Foglio 19 - Mappale 648
- Terreno "prato arb." → Foglio 19 - Mappale 649
- Terreno "prato arb." → Foglio 19 - Mappale 650
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 20 - Mappale 112
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 22 - Mappale 2
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 22 - Mappale 43
- Terreno "cast. frutto" → Foglio 22 - Mappale 56
- Terreno "cast. frutto" → Foglio 22 - Mappale 81
- Terreno "prato" → Foglio 22 - Mappale 82
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 22 - Mappale 146
- Terreno "seminativo" → Foglio 22 - Mappale 147
- Terreno "cast. frutto" → Foglio 22 - Mappale 148
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 23 - Mappale 54
- Terreno "uliveto" → Foglio 23 - Mappale 67
- Terreno "incolto prod." → Foglio 23 - Mappale 68
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 23 - Mappale 69
- Terreno "prato" → Foglio 23 - Mappale 130
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 26 - Mappale 21
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 26 - Mappale 23
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 26 - Mappale 24
- Terreno "bosco ceduo" → Foglio 26 - Mappale 62
- Terreno "prato" → Foglio 27 - Mappale 9

- Terreno "uliveto" → Foglio 27 - Mappale 13

* * * *

CAPITOLO SECONDO: PROCESSI ESTIMATIVI

Riconfermato che formano oggetto della presente relazione di stima i beni di cui sopra, si evidenzia e si ripropone che la stima esposta in appresso si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle consistenze dei cespiti individuati emerse a mezzo degli accessi eseguiti in sito; delle condizioni tutte influenti; nonché dello scopo specifico della stima, *per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trovano, ben noto e gradito alla parte aggiudicataria con stato urbanistico, catastale, occupazionale e gravami, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.*

Ciò premesso di seguito si espone il processo estimativo e le valorizzazioni di:

2.1 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA

- (-) **"FABBRICATO RURALE CON ANNESSA AREA RURALE" SITO IN COMUNE DI LORSICA IN FREGIO ALLA VIA PIANO S.N.C.**
- (-) **"TERRENI" SITI IN COMUNE DI LORSICA**
- (-) **"TERRENI" SITI IN COMUNE DI FAVALE D MALVARO**

2.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali

Il compendio immobiliare oggetto di stima, risulta ubicato nei Comuni di Lorsica e Favale di Malvaro ed è raggiungibile a mezzo della Strada Provinciale N.23 "della Scoglina" che sale da Cicagna adiacente al Torrente Malvaro.

Trattasi di compendio immobiliare costituito da un fabbricato rurale sito in Comune di Lorsica - Frazione Castagnelo - Via del Piano s.n.c. e da terreni sparsi di varia giacitura ubicati nei fogli 20-23 del Comune di Favale di Malvaro

e nei fogli 19-20-22-23-26-27 del Comune di Lorsica

La zona è servita quali mezzi pubblici dalla sola linea ATP con corse limitate e non gode di infrastrutture a meno di piccoli esercizi commerciali in alcune frazioni.

2.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del compendio

Il compendio immobiliare consta di:

Fabbricato Rurale

Trattasi di vecchio Fabbricato Rurale di vetusta costruzione in antico borgo a circa metà della Via del Piano, costituito da un corpo di fabbrica di modesta consistenza e forma regolare con case edificate tutte in aderenza di bassa qualità costruttiva.

Si sviluppa su due piani dove troviamo al piano terra (in parte seminterrato) un unico locale adibito a legnaia / deposito attrezzi con accesso dalla corte Mappale 215 (Partita 2), ed al piano primo un unico locale di vetusto utilizzo abitativo con accesso dalla corte Mappale 203 (Partita 2).

Quali caratteristiche presenta:

- (-) struttura portante in muratura antica
- (-) copertura a falde in ardesia vetusta con problematiche infiltrative
- (-) solaio di copertura e solaio intermedio in struttura di legno vetusto con problemi statici e di agibilità conseguenti alle infiltrazioni piovane
- (-) prospetti in muratura vetusta di pietra a vista
- (-) infissi d'epoca in legno in pessime condizioni
- (-) impiantistica assente, nessun allaccio fognario

Il fabbricato in parola si presenta di fatto in pessime condizioni di stato d'uso e manutenzione, in totale stato di abbandono, con evidenti problematiche infiltrative e strutturali che lo rendono inagibile.

Si da notizia che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile a seguito delle pessime e precarie condizioni di stato d'uso - manutenzione oltre al fatto che le porte di accesso risultavano chiuse, per cui lo scrivente ha provveduto a prendere visione interna direttamente dalle finestre accessibili mediante loro apertura e successiva chiusura, con constatazione di un presunto stato di occupazione del locale del piano terra.

L'area rurale risulta composta da due porzioni poste sul retro del fabbricato accessibili pedonalmente a mezzo di viottolo tra gli edifici, si presenta anch'essa in stato di abbandono con alcune porzioni al limite dell'utilizzo da riattare e con presenza di ponteggiatura di messa in sicurezza.

Terreni in Lorsica

Trattasi di terreni varia natura e giacitura posti parte ad Est e parte ad Ovest del Torrente Malvicino, non costituenti nessun tipo di lotto, privi di potenzialità, sparsi su sei distinti fogli catastali, in quasi totale abbandono ed avvolti dalla vegetazione che ha ormai stravolto l'originaria destinazione catastale.

Risultano individuati dallo scrivente sia cartolarmente sulle mappe catastali che anche in sito con visione diretta ove possibile accedere e precisamente:

- (-) Il mappale 2 del Foglio 19 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risulta un terreno a confine con il Comune di Favale di Malvaro raggiungibile a mezzo di sentiero pedonale con dipartenza dalla Strada Provinciale e poi attraverso terreno di proprietà di Terzi, presenta natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive;
- (-) Il mappale 23 del Foglio 19 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risulta un terreno sottostante la Strada Provinciale a confine con il Torrente che lo ha in parte eroso, presenta natura a scarpata con giacitura acclive;

(-) Il mappale 44 del Foglio 19 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risulta un terreno soprastante la Strada Provinciale a confine con stradina pedonale, presenta natura a scarpata con una parte pianeggiante;

Si da notizia che il terreno è utilizzato da _____ proprietario del vicino fabbricato Mappale 52.

(-) Il mappale 51 del Foglio 19 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risulta un terreno soprastante la Strada Provinciale a confine con stradina pedonale, presenta natura a cortile con giacitura pianeggiante.

Si da notizia che il terreno è occupato da una tettoia e materiale vario dal _____ proprietario del vicino fabbricato Mappale 52.

(-) Il mappale 88 del Foglio 19 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risulta un terreno raggiungibile a mezzo di stradina carrabile con dipartenza dalla Via del Piano in Frazione Castagnelo e poi attraverso terreno di proprietà di Terzi, presenta natura a prato (ex seminativo in abbandono) con giacitura acclive.

(-) I mappali 213-234-239 del Foglio 19 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risultano terreni soprastanti la ex scuola di proprietà comunale, sono raggiungibili a mezzo della scalinata a servizio del fabbricato e poi attraverso terreno di proprietà di Terzi, presentano natura a prato con giacitura per lo più pianeggiante.

(-) I mappali 217-228 del Foglio 19 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, risultano terreni adiacenti all'immobile di Via Colletta 1 (ex scuola di proprietà comunale) raggiungibili a mezzo della scalinata a servizio del fabbricato, presentano natura a prato con giacitura per lo più pianeggiante.

Si da notizia sul Mappale 228 è presente un manufatto precario in stato di abbandono.

(-) I mappali 248-249 del Foglio 19 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, risultano

terreni adiacenti all'immobile di Via Colletta 1 (ex scuola di proprietà comunale) raggiungibili a mezzo della scalinata a servizio del fabbricato, presentano natura a prato con giacitura per lo più pianeggiante.

(-) I mappali 648-649-650 (ex mapp. 224) del Foglio 19 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, risultano terreni adiacenti tra loro sottostanti la Strada Provinciale a confine con il Torrente che lo ha in parte eroso, presentano natura a scarpata con giacitura acclive di difficile accessibilità.

(-) Il mappale 112 del Foglio 20 ubicato a Est del Torrente Malvaro, risulta un terreno raggiungibile a mezzo di sentiero pedonale con dipartenza dalla Via del Piano n Frazione Castagnolo attraverso terreno di proprietà di Terzi, presenta natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive.

(-) I mappali 2-56 del Foglio 22 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, non confinanti tra loro anche se vicini, risultano terreni raggiungibili dalla zona del Cimitero di Castagnolo attraverso terreno di proprietà di Terzi, presentano natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive;

(-) Il mappale 43 del Foglio 22 ubicato a Ovest del Torrente Malvaro, risulta un terreno raggiungibile a mezzo di sentiero pedonale con dipartenza dalla Via del Piano n Frazione Castagnolo, presenta natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive dal sentiero sino al Torrente Malvaro, si da notizia che la porzione di mappale adiacente al sentiero risulta interessata da una frana che coinvolge anche altri mappali.

(-) I mappali 81 e 82 del Foglio 22 ubicati a Est del Torrente Malvaro, confinanti tra loro, risultano terreni visibili dalla Strada Provinciale ma di difficile accessibilità in quanto interclusi per cui occorre effettuare passaggio su terreno di proprietà di Terzi attraverso sentieri ora inagibili, presentano natura boschiva

in abbandono con giacitura molto acclive;

- (-) I mappali 146-147-148 del Foglio 22 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, adiacenti tra loro risultano terreni in parte accessibili da alcuni punti della stessa S.P. con problematica di giacitura molto acclive ed in parte attraverso terreni di proprietà di Terzi e sentieri.

Presentano in prevalenza natura boschiva ed in minor parte ex seminativa con giacitura molto acclive lato Strada Provinciale e più pianeggiante verso l'alto.

Si da notizia che una porzione del Mappale 148 confinante con la S.P. risulta occupata da tettoie e materiale vario accatastato dai _____, vicini confinanti.

- (-) I mappali 54-67-68-69-130 del Foglio 23 ubicati a Est del Torrente Malvaro, non confinanti tra loro anche se vicini, risultano terreni raggiungibili a mezzo di sentiero pedonale con dipartenza dalla Via del Piano n Frazione Castagnelo.

Presentano natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive, si da notizia che il mappale 54 risulta interessato da una frana che coinvolge anche altri mappali.

- (-) I mappali 21-23-24-62 del Foglio 26 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, adiacenti tra loro anche se divisi dalla Strada Provinciale risultano terreni in parte accessibili da alcuni punti della stessa S.P. con problematica di giacitura molto acclive ed in parte attraverso terreno di proprietà di Terzi e sentieri ora inagibili [il mappale 24 risulta intercluso tra la S.P. ed il Torrente Malvaro che lo ha in parte eroso, mentre i mappali 21-23-62 risultano sopra la S.P.]

Presentano natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive e da informazioni assunte sul posto si da notizia che la zona in passato è stata interessata da una frana.



(-) I mappali 9 e 13 del Foglio 27 ubicati a Est del Torrente Malvaro, non confinanti tra loro anche se vicini, risultano terreni visibili dalla Strada Provinciale ma di difficile accessibilità in quanto interclusi per cui occorre effettuare passaggio su terreno di proprietà di Terzi attraverso sentieri ora inagibili, presentano natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive;

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione identificativa e fotografica allegata.

Terreni in Favale di Malvaro

Trattasi di terreni varia natura e giacitura posti parte ad Est e parte ad Ovest del Torrente Malvicino, non costituenti nessun tipo di lotto, privi di potenzialità, sparsi su due distinti fogli catastali, in totale abbandono ed avvolti dalla vegetazione che ha ormai stravolto l'originaria destinazione catastale.

Risultano individuati dallo scrivente sia cartolarmente sulle mappe catastali che anche in sito con visione diretta ove possibile accedere e precisamente:

(-) I mappali 648-752-757-834 del Foglio 20 ubicati a Ovest del Torrente Malvaro, adiacenti tra loro, risultano terreni raggiungibili a mezzo di sentiero pedonale con dipartenza dalla Strada Provinciale e presentano natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive;

(-) I mappali 171-201-224 del Foglio 23 ubicati a Est del Torrente Malvaro, non confinanti tra loro anche se vicini, risultano terreni visibili dalla Strada Provinciale ma di difficile accessibilità in quanto interclusi per cui occorre effettuare passaggio su terreno di proprietà di Terzi attraverso sentieri ora inagibili, presentano natura boschiva in abbandono con giacitura molto acclive;

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione identificativa e fotografica allegata.

2.1.c - Confinanti

Fabbricato Rurale

(-) Il fabbricato rurale identificato al Fg. 20 mapp. 211 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- corte mappale 203 NCT, via del Piano, corte mappale 215 NCT, fabbricato mappale 809, passaggio pedonale comune, fabbricato mappale 814 NCT

(-) L'area rurale annessa al F.R. identificata al Fg. 20 mapp. 206 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- corte del fabbricato mappale 814 NCT, passaggio pedonale comune, corte del fabbricato mappale 814 NCT, fabbricato mappale 814 NCT.

Terreni in Lorsica

(-) Il terreno identificato al Foglio 19 mappale 2 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- rio Croso (verso mappali 774-658-659 NCT del foglio 20 di Favale di Malvaro), mappale 3 NCT s.f., mappale 7 NCT s.f., mappale 69 NCT s.f., mappale 68 NCT s.f., mappale 67 NCT s.f., mappale 142 NCT foglio 18, mappale 1 NCT s.f.

(-) Il terreno identificato al Foglio 19 mappale 23 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 23 NCT s.f., torrente Malvaro, mappale 23 NCT s.f., Strada Provinciale N.23 “della Scoglina”

(-) Il terreno identificato al Foglio 19 mappale 44 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- Strada Provinciale N.23 “della Scoglina”, mappale 588 NCT s.f., mappale 45 NCT s.f., stradina pedonale senza identificativi
- (-) Il terreno identificato al Foglio 19 mappale 51 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- stradina pedonale senza identificativi, mappale 50 NCT s.f., Strada Provinciale N.23 “della Scoglina”, fabbricato mappale 52 NCT s.f.
- (-) Il terreno identificato al Foglio 19 mappale 88 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- mappale 87 NCT s.f., mappale 75 NCT s.f., mappale 89 NCT s.f., mappale 634 NCT s.f.
- (-) Il terreno identificato al Foglio 19 mappale 213 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- mappale 212 NCT s.f., mappale 210 NCT s.f., mappale 236 NCT s.f., mappale 235 NCT s.f., mappale 231 NCT s.f., mappale 232 NCT s.f., mappale 216 NCT s.f., mappale 215 NCT s.f., mappale 214 NCT s.f.
- (-) I terreni identificati al Foglio 19 mappali 234-239 del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- mappale 235 NCT s.f., mappale 238 NCT s.f., mappale 240 NCT s.f., mappale 233 NCT s.f.
- (-) I terreni identificati al Foglio 19 mappali 217-228 del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- mappale 230 NCT s.f., mappale 229 NCT s.f., mappale 247 NCT s.f.,

mappale 227 NCT s.f., mappale 218 NCT s.f., mappale 219 NCT s.f.,
mappale 216 NCT s.f.

(-) I terreni identificati al Foglio 19 mappali 248-249 del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 246 NCT s.f., Strada Provinciale N.23 “della Scogliana”, mappale 589 NCT s.f., mappale 247 NCT s.f., Strada vicinale della scuola

(-) I terreni identificati al Foglio 19 mappali 648-649-650 (ex mapp. 224) del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- Strada Provinciale N.23 “della Scogliana”, mappale 653 NCT s.f., mappale 598 NCT s.f., mappale 273 NCT s.f., mappale 274 NCT s.f., torrente Malvaro, mappale 646 NCT s.f., mappale 647 NCT s.f.,

(-) Il terreno identificato al Foglio 20 mappale 112 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 111 NCT s.f., mappale 113 NCT s.f., mappale 117 NCT s.f., mappale 110 NCT s.f.

(-) Il terreno identificato al Foglio 22 mappale 2 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 284 NCT foglio 19, mappale 177 NCT foglio 19, mappale 3 NCT s.f., mappale 7 NCT s.f., mappale 8 NCT s.f., mappale 226 NCT foglio 18, mappale 1 NCT s.f.,

(-) Il terreno identificato al Foglio 22 mappale 56 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 9 NCT s.f., strada vicinale Chiosi, mappale 57 NCT s.f., mappale 55 NCT s.f.
- (-) Il terreno identificato al Foglio 22 mappale 43 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- torrente Malvaro, mappale 44 NCT s.f., mappale 31 NCT foglio 23, mappale 32 NCT foglio 23, strada comunale Castagnelo-Figarolo, mappale 46 NCT s.f., mappale 47 NCT s.f., mappale 42 NCT s.f.,
- (-) I terreni identificati al Foglio 22 mappali 81-82 del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- mappale 78 NCT s.f., mappale 99 NCT s.f., mappale 175 NCT s.f., mappale 98 NCT s.f., mappale 177 NCT s.f., mappale 97 NCT s.f., mappale 93 NCT s.f., mappale 83 NCT s.f., mappale 80 NCT s.f.,
- (-) I terreni identificati al Foglio 22 mappali 146-147-148 del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- mappale 145 NCT s.f., mappale 149 NCT s.f., torrente Malvaro, mappale 21 NCT foglio 26, mappale 137 NCT s.f., mappale 139 NCT s.f.
- (-) Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 54 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
- strada comunale Castagnelo-Figarolo, mappale 33 NCT s.f., mappale 34 NCT s.f., mappale 55 NCT s.f., mappale 59 NCT s.f., mappale 63 NCT s.f.
- (-) I terreni identificati al Foglio 23 mappali 67-68-69 del Comune di Lorsica formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 65 NCT s.f., mappale 70 NCT s.f., mappale 83 NCT s.f., mappale 138 NCT s.f., mappale 137 NCT s.f., mappale 124 NCT s.f., mappale 123 NCT s.f., mappale 125 NCT s.f., mappale 122 NCT s.f.,
- (-) Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 130 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
 - mappale 129 NCT s.f., mappale 127 NCT s.f., mappale 128 NCT s.f., mappale 137 NCT s.f., mappale 132 NCT s.f., mappale 131 NCT s.f.
- (-) I terreni identificati al Foglio 26 mappali 21-23-24-62 del Comune di Lorsica, tagliati dalla Strada Provinciale N.23 e dalla Stradina Vicinale Luletta-Pedeverzi, formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
 - mappale 148 NCT foglio 22, mappale 172 NCT foglio 22, mappale 183 NCT foglio 22, Torrente Malvaro, mappale 26 NCT s.f., mappale 25 NCT s.f., mappale 69 NCT s.f., mappale 67 NCT s.f., mappale 65 NCT s.f., mappale 63 NCT s.f., mappale 60 NCT s.f., mappale 61 NCT s.f., mappale 20 NCT s.f., mappale 19 NCT s.f., mappale 22 NCT s.f.
- (-) Il terreno identificato al Foglio 27 mappale 9 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
 - mappale 7 NCT s.f., mappale 12 NCT s.f., mappale 11 NCT s.f., mappale 8 NCT s.f.
- (-) Il terreno identificato al Foglio 27 mappale 13 del Comune di Lorsica espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:
 - mappale 153 NCT foglio 23, mappale 154 NCT foglio 23, mappale 18 NCT s.f., mappale 17 NCT s.f., mappale 15 NCT s.f., mappale 12 NCT s.f., mappale 7 NCT s.f., mappale 6 NCT s.f., mappale 5 NCT s.f.,

mappale 2 NCT s.f.,

Terreni in Favale di Malvaro

(-) I terreni identificati al Foglio 20 mappali 648-752-757-834 del Comune di

Favale di Malvaro, tagliati dalla Stradina Comunale Monteghirfo-Castagnelo, formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire

da nord in senso orario:

- mappale 651 NCT s.f., mappale 649 NCT s.f., mappale 650 NCT s.f., mappale 652 NCT s.f., mappale 750 NCT s.f., mappale 751 NCT s.f., Stradina Comunale Monteghirfo-Castagnelo, mappale 753 NCT s.f., mappale 758 NCT s.f., mappale 654 NCT s.f., mappale 646 NCT s.f., mappale 647 NCT s.f.

(-) Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 171 del Comune di Favale di

Malvaro espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 332 NCT s.f., mappale 296 NCT s.f., mappale 174 NCT s.f., mappale 172 NCT s.f., mappale 299 NCT s.f., Torrente Malvaro

(-) Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 201 del Comune di Favale di

Malvaro espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- mappale 195 NCT s.f., mappale 202 NCT s.f., mappale 193 NCT s.f.

(-) Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 224 del Comune di Favale di

Malvaro espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario:

- Rio Bonomo, mappale 225 NCT s.f., mappale 250 NCT s.f., mappale 249 NCT s.f., mappale 252 NCT s.f., mappale 258 NCT s.f., mappale 257 NCT s.f., mappale 247 NCT s.f., mappale 246 NCT s.f., mappale 245 NCT s.f., mappale 342 NCT s.f., mappale 223 NCT s.f., mappale 222 NCT s.f.,

2.1.d - Consistenza

Fabbricato Rurale

A seguito degli accertamenti condotti in sito è stato possibile riscontrare che il Fabbricato Rurale con l'annessa area urbana espone le seguenti consistenze:

- (-) Loc. cantina/deposito P.T. → superficie lorda mq. 40 circa
- (-) u.i.u. già abitativa P.I. → superficie lorda mq. 40 circa
- (-) Area rurale → superficie catastale nominale mq. 10 circa

Terreni in Lorsica

Dalla consultazione della documentazione catastale i terreni siti in Comune di Lorsica rivelano le seguenti consistenze:

Foglio	Mappale	Superficie catastale nominale	Qualità
19	2	12.740	"bosco ceduo"
19	23	125	"prato arb."
19	44	30	"prato"
19	51	85	"sem. arb."
19	88	310	"sem. arb."
19	213	1.130	"sem. arb."
19	217	150	"prato arb."
19	228	730	"sem. arb."
19	234	130	"sem. arb."
19	239	22	"prato"
19	248	470	"vigneto"
19	249	15	"area fab dm"
19	648	217	"prato arb."
19	649	12	"prato arb."
19	650	1	"prato arb."

20	112	1.340	"bosco ceduo"
22	2	5.120	"bosco ceduo"
22	43	4.650	"bosco ceduo"
22	56	5.990	"cast. frutto"
22	81	1.190	"cast. frutto"
22	82	650	"prato"
22	146	1.340	"bosco ceduo"
22	147	1.660	"seminativo"
22	148	3.670	"cast. frutto"
23	54	730	"bosco ceduo"
23	67	1.510	"uliveto"
23	68	200	"incolt prod"
23	69	3.090	"bosco ceduo"
23	130	540	"prato"
26	21	1.490	"bosco ceduo"
26	23	9.900	"bosco ceduo"
26	24	2.260	"bosco ceduo"
26	62	270	"bosco ceduo"
27	9	33	"prato"
27	13	2.170	"uliveto"

Terreni in Favale di Malvaro

Dalla consultazione della documentazione catastale i terreni siti in Comune di Favale di Malvaro rivelano le seguenti consistenze:

Foglio	Mappale	Superficie catastale nominale	Qualità
--------	---------	-------------------------------	---------

20	648	2.770	"cast. frutto"
20	752	88	"bosco ceduo"
20	757	670	"bosco ceduo"
20	834	2.460	"bosco ceduo"
23	171	2.850	"prato"
23	201	1.050	"cast. frutto"
23	224	14.470	"bosco ceduo"

2.1.e - Posizione catastale e conformità

Fabbricato Rurale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova il Fabbricato Rurale con l'annessa area urbana risultano identificati al N.C.T. del Comune di Lorsica, come segue:

Fgl	Map	Sub.	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
20	211	-	Fabbricato Rurale	-	-	-
20	206	-	Area Rurale	-	-	-

Da un raffronto eseguito tra lo stato di fatto e gli atti catastali, risulta che il Fabbricato Rurale, risulta aver perso i requisiti di ruralità per cui la proprietà avrebbe dovuto, in epoca passata, provvedere alla presentazione di tutte le pratiche catastali di aggiornamento del N.C.T. (aggiornamento grafico sedime / conferma di mappa, con relativa iscrizione alla Partita 1) e del N.C.E.U. (nuovo accatastamento al Catasto Fabbricati).

Preso atto di quanto sopra la suddetta unità immobiliare è da considerarsi sotto il profilo catastale non ha posto, per cui la parte assegnataria si dovrà fare

carico di tutte le pratiche ed incombenze necessarie.

Terreni in Lorsica

Presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova i terreni siti in Lorsica risultano identificati al N.C.T. del Comune di Lorsica, come segue:

Fgl	Map	Sup.	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
19	2	12.740	"bosco ceduo"	1	10,53	3,29
19	23	125	"prato arb."	2	0,19	0,23
19	44	30	"prato"	3	0,03	0,05
19	51	85	"sem. arb."	1	0,37	0,24
19	88	310	"sem. arb."	2	1,04	0,80
19	213	1.130	"sem. arb."	2	3,79	2,92
19	217	150	"prato arb."	3	0,13	0,23
19	228	730	"sem. arb."	1	3,20	2,07
19	234	130	"sem. arb."	2	0,44	0,34
19	239	22	"prato"	3	0,02	0,03
19	248	470	"vigneto"	1	1,94	2,43
19	249	15	"area fab dm"	-	-	-
19	648	217	"prato arb."	2	0,34	0,29
19	649	12	"prato arb."	2	0,02	0,02
19	650	1	"prato arb."	2	0,01	0,01
20	112	1.340	"bosco ceduo"	2	0,83	0,35
22	2	5.120	"bosco ceduo"	1	4,23	1,32
22	43	4.650	"bosco ceduo"	1	3,84	1,20
22	56	5.990	"cast. frutto"	3	6,19	4,33

22	81	1.190	"cast. frutto"	3	1,23	0,86
22	82	650	"prato"	2	1,01	1,17
22	146	1.340	"bosco ceduo"	3	0,55	0,35
22	147	1.660	"seminativo"	2	5,14	4,29
22	148	3.670	"cast. frutto"	1	6,63	3,22
23	54	730	"bosco ceduo"	2	0,45	0,19
23	67	1.510	"uliveto"	3	1,95	2,34
23	68	200	"incolt prod"	U	0,01	0,01
23	69	3.090	"bosco ceduo"	2	1,92	0,80
23	130	540	"prato"	3	0,47	0,84
26	21	1.490	"bosco ceduo"	1	1,23	0,38
26	23	9.900	"bosco ceduo"	1	8,18	2,56
26	24	2.260	"bosco ceduo"	1	1,87	0,58
26	62	270	"bosco ceduo"	1	0,22	0,07
27	9	33	"prato"	3	0,03	0,05
27	13	2.170	"uliveto"	1	4,48	4,48

Terreni in Favale di Malvaro

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova i terreni siti in Favale di Malvaro risultano identificati al N.C.T. del Comune di Favale di Malvaro, come segue:

Fgl	Map	Sup.	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
20	648	2.770	"cast. frutto"	4	1,43	1,43
20	752	88	"bosco ceduo"	2	0,05	0,02

20	757	670	"bosco ceduo"	2	0,42	0,17
20	834	2.460	"bosco ceduo"	2	1,52	0,64
23	171	2.850	"prato"	3	2,50	4,42
23	201	1.050	"cast. frutto"	4	0,54	0,54
23	224	14.470	"bosco ceduo"	1	11,96	3,74

2.1.f - Posizione urbanistica e conformità

Fabbricato Rurale

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lorsica non è stato possibile ricostruire la storia urbanistica del Fabbricato Rurale in quanto trattandosi di fabbricati d'epoca costruiti prima del 1900 per il quale non risultano reperibili Pratiche Edilizie.

Secondo il P.U.C. del Comune di Lorsica ricadono in "ARO_TE" (ambito di conservazione orientata del territorio edificato per zone di recupero), così come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato.

La zona risulta sottoposta al Vincolo Idrogeologico ed ai vincoli dettati dal Piano di Bacino del Torrente Lavagna – Ambito 16 approvato con Atto DCP n°29 del 09/04/2002 ed ultima Variante approvata con DdDG n°158 del 12/06/2018.

Terreni in Lorsica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lorsica in data 22/09/2015 è emerso che i terreni espongono le seguenti previsioni urbanistiche:

Fgl	Map	Sup.	Qualità	Previsioni Urbanistiche - Zone
19	2	12.740	"bosco ceduo"	AC_TNI
19	23	125	"prato arb."	AI_SP_esit /// AR_TR_IS

19	44	30	"prato"	AR_TE /// AR_TR_IS /// AI_SP_esit
19	51	85	"sem. arb."	AR_TE /// AI_SP_esit
19	88	310	"sem. arb."	AR_TR_IS /// AR_TR_ID
19	213	1.130	"sem. arb."	AR_TR_IS
19	217	150	"prato arb."	AR_TR_ID
19	228	730	"sem. arb."	AR_TR_ID /// ARO_TE
19	234	130	"sem. arb."	AR_TR_IS
19	239	22	"prato"	AR_TR_IS
19	248	470	"vigneto"	ARO_TE /// AR_TR_IS /// AI_SP_esit
19	249	15	"area fab dm"	ARO_TE
19	648	217	"prato arb."	ARO_TE /// AI SP esit /// AC_TNI
19	649	12	"prato arb."	AI_SP_esit /// AC_TNI
19	650	1	"prato arb."	AI_SP_esit
20	112	1.340	"bosco ceduo"	AC_TNI
22	2	5.120	"bosco ceduo"	AC_TNI
22	43	4.650	"bosco ceduo"	AC_TNI
22	56	5.990	"cast. frutto"	AC_TNI
22	81	1.190	"cast. frutto"	AC_TNI
22	82	650	"prato"	AC_TNI
22	146	1.340	"bosco ceduo"	AC_TNI
22	147	1.660	"seminativo"	AC_TNI
22	148	3.670	"cast. frutto"	AI_SP_esit /// AC_TNI
23	54	730	"bosco ceduo"	AC_TNI
23	67	1.510	"uliveto"	AC_TNI



23	68	200	"incolt prod"	AC_TNI
23	69	3.090	"bosco ceduo"	AC_TNI
23	130	540	"prato"	AC_TNI
26	21	1.490	"bosco ceduo"	AI_SP_esit /// AC_TNI
26	23	9.900	"bosco ceduo"	AI_SP_esit /// AC_TNI
26	24	2.260	"bosco ceduo"	AI_SP_esit /// AC_TNI
26	62	270	"bosco ceduo"	AC_TNI
27	9	33	"prato"	AC_TNI
27	13	2.170	"uliveto"	Cave discariche AC_TNI /// AC_TNI

per ogni migliore indicazione in merito si rimanda al certificato di destinazione urbanistica, precisando che le zone risultano sottoposte a Vincolo Idrogeologico, ai vincoli dettati dal Piano di Bacino del Torrente Lavagna – Ambito 16 ed alla normativa del P.T.C.P.

Terreni in Favale di Malvaro

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lorsica in data 09/11/2015 è emerso che i terreni espongono le seguenti previsioni urbanistiche:

Fgl	Map	Sup.	Qualità	Previsioni Urbanistiche - Zone
20	648	2.770	"cast. frutto"	E/3 (Art. 46)
20	752	88	"bosco ceduo"	E/3 (Art. 46)
20	757	670	"bosco ceduo"	E/3 (Art. 46)
20	834	2.460	"bosco ceduo"	E/3 (Art. 46)
23	171	2.850	"prato"	E/1 (Art. 44)
23	201	1.050	"cast. frutto"	E/3 (Art. 46)
23	224	14.470	"bosco ceduo"	E/3 (Art. 46)

per ogni migliore indicazione in merito si rimanda al certificato di destinazione urbanistica, precisando che le zone risultano sottoposte a Vincolo Idrogeologico, ai vincoli dettati dal Piano di Bacino del Torrente Lavagna – Ambito 16 ed alla normativa del P.T.C.P.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1.g - Agibilità / Usabilità

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lorsica, non è stato possibile reperire nessuna certificazione di Agibilità/Usabilità in quanto il fabbricato rurale di cui trattasi risulta realizzato antecedente al Regio Decreto N°1235 del 1934.

2.1.h - Vincoli sull'edificio

Lo scrivente ha provveduto a rivolgere istanza alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in data 15/04/2019 a mezzo PEC onde verificare se il fabbricato rurale oggetto di stima risultava sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. o di Leggi precedenti, dopo sollecito del 31/07/2019 a mezzo PEC riceveva risposta in data 06/08/2019 con esito negativo.

2.1.i - Provenienza e proprietà

Il compendio immobiliare costituito dal *“Fabbricato rurale sito in Comune di Lorsica - Frazione Castagnelo nel foglio 20 del N.C.T. - Via Piano s.n.c. con annessa area rurale, oltre terreni di varia giacitura siti in Comune di Favale di Malvaro nei fogli 20-23 del N.C.T. e nel Comune di Lorsica nei fogli 19-20-22-23-26-27 del N.C.T.”*,

oggetto della presente stima risulta pervenuto al _____ in forza di

Denuncia di Successione Testamentaria in morte della _____

deceduta il 09/12/2006, depositata presso l'Ufficio del Registro di Chiavari in data

ASTE
GIUDIZIARIE.it

30

ASTE
GIUDIZIARIE.it



07/12/2007 al N.16/1091/7 (*Pubblicazione Testamento a rogito Notaio Guido Santoro del 02/02/2007 Rep. 34508 Registrato a Chiavari il 16/02/2007 al n°262*) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 03/09/2008 al numero 6935 di registro particolare.

La risultava proprietaria del compendio immobiliare oggetto di stima in forza di:

- (-) Denuncia di Successione Testamentaria del fratello
apertasi in data 30/03/2001, depositata presso l'Ufficio del Registro di Chiavari in data 13/09/2001 al N.8/985 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 31/10/2003 al numero 9506 di registro particolare.
- (-) Denuncia di Successione della sorella
apertasi in data 22/03/1984, depositata presso l'Ufficio del Registro di Chiavari al N.75/681 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 27/09/1986 al numero 4945 di registro particolare.
- (-) Denuncia di Successione del padre
apertasi in data 17/01/1956, depositata presso l'Ufficio del Registro di Chiavari al N.89/430 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 14/06/1956 ai numeri 2330/2059.

2.1.1 - Servitù, Gravami e Vincoli

Il compendio immobiliare di cui trattasi viene posto al pubblico incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente diritto reale, azione, ragione, pertinenza dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, con tutti i passi, gli accessi, i fissi e gli in infissi, a corpo e non a misura.

2.1.m - Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni

Dall'esame delle Trascrizioni depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova (ex CC.RR.II.), le visure eseguite sul nominativo _____, alla data del 08/08/2019 hanno dato esito positivo con il riscontro di n°18 formalità presenti, di cui relative al Cespite Immobiliare oggetto di stima n°2 dal cui sviluppo si è riscontrato quanto segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE

- 1) Nota del 03/09/2008 Reg. Part. 6935 ⇒ Denuncia di Successione Testamentaria in morte della Sig.ra _____ deceduta il 09/12/2006, depositata presso l'Ufficio del Registro di Chiavari in data 07/12/2007 al N.16/1091/7 (Pubblicazione Testamento a rogito Notaio Guido Santoro del 02/02/2007 Rep. 34508 Registrato a Chavari il 16/02/2007 al n°262) con la quale i _____ diventava proprietario del cespite immobiliare di cui trattasi;

TRASCRIZIONI CONTRO

- 2) Nota del 05/06/2015 Reg. Part. 3480 ⇒ Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Genova in data 12/03/2015 Rep. 32 contro i _____ relativamente al cespite immobiliare di cui trattasi ed a altri immobili in Chiavari.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda alle allegate visure ipotecarie.

2.1.n - Stato di occupazione

All'atto dei sopralluoghi eseguiti lo scrivente ha potuto constatare i seguenti stati di occupazione e/o utilizzo:

- (-) Il Fabbricato Rurale mappale 211 del Foglio 20 da una visione si è constatato un presunto stato di occupazione del locale del piano terra per cui si è

provveduto ad affiggere cartello con i dati della Procedura Fallimentare.

- (-) L'area Rurale mappale 206 del Foglio 20 presenta ponteggiatura di messa in sicurezza.
- (-) Il terreno mappale 44 del Foglio 19 risulta utilizzato dal proprietario del vicino fabbricato Mappale 52
- (-) Il terreno mappale 51 del Foglio 19 risulta utilizzato dal proprietario del vicino fabbricato Mappale 52
- (-) I terreni mappali 248-249-228 del Foglio 19 adiacenti all'edificio ex scuola di proprietà comunale risultano tenuti in ordine da terzi con taglio dell'erba
- (-) Sul terreno mappale 228 del Foglio 19 è presente un manufatto precario in stato di abbandono
- (-) Il terreno mappale 148 del Foglio 22 è occupato da tettoie e materiale vario accatastato da _____, vicini confinanti.

i restanti immobili sono risultati non custoditi ed in completo abbandono, con stato occupazionale libero.

2.1.o - Criteri di stima

Diffusamente, nei capitoli che precedono, sono stati illustrati sia il criterio generale di stima che le condizioni di stato d'uso di quanto oggetto della stessa e di tutte le condizioni influenti.

Qui si provvede a richiamare che attese le condizioni intrinseche dei beni oggetto di stima questi sono stati necessariamente stimati "... a corpo e non a misura "... e che per quanto riguarda il processo estimativo condotto è stato tenuto conto delle pessime condizioni e dello stato di abbandono di tutti i cespiti e pertanto *il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui*

effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale, occupazionale, gravami, ecc.

Premesso quanto sopra, si precisa che:

- per il fabbricato rurale, nei calcoli svolti, visti i valori OMI che riportano per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore ricompreso tra €/mq. 300 e €/mq. 415, è stato assunto quale valore di riferimento il valore minimo con un abbattimento del 50%
- per i terreni, nei calcoli svolti, si è tenuto conto dei valori agricoli, determinati dalla Commissione Provinciale Espropri (Regione Agraria N°4), valori che tenuto conto delle attuali giaciture, della accessibilità e dello stato di abbandono, è stato assunto quale valore di riferimento la coltura con valorizzazione inferiore andando ad effettuare un abbattimento del 50%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1.p - Stima

A fronte dei conteggi come sopra eseguiti, tenuto conto dello scopo della stima, delle caratteristiche del compendio in esame, nonché considerate tutte le problematiche urbanistiche - catastali - idrogeologiche - occupazionali - gravami - ecc. che lo affliggono (vedasi indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati), al compendio immobiliare in parola, è assegnata la seguente valorizzazione:

<i>Fabbricato Rurale con annessa area</i>				
<i>Fgl</i>	<i>Map</i>	<i>Sub.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Valore</i>
20	211	-	Fabbricato Rurale	12.000,00
20	206	-	Area Rurale	
				12.000,00



<i>Terreni in Lorsica</i>				
<i>Fgl</i>	<i>Map</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Valore</i>
19	2	12.740	"bosco ceduo"	2.866,50
19	23	125	"prato arb."	28,13
19	44	30	"prato"	6,75
19	51	85	"sem. arb."	19,13
19	88	310	"sem. arb."	69,75
19	213	1.130	"sem. arb."	254,25
19	217	150	"prato arb."	33,75
19	228	730	"sem. arb."	164,25
19	234	130	"sem. arb."	29,25
19	239	22	"prato"	4,95
19	248	470	"vigneto"	105,75
19	249	15	"area fab dm"	3,38
19	648	217	"prato arb."	48,83
19	649	12	"prato arb."	2,70
19	650	1	"prato arb."	0,23
20	112	1.340	"bosco ceduo"	301,50
22	2	5.120	"bosco ceduo"	1.152,00
22	43	4.650	"bosco ceduo"	1.046,25
22	56	5.990	"cast. frutto"	1.347,75
22	81	1.190	"cast. frutto"	267,75
22	82	650	"prato"	146,25
22	146	1.340	"bosco ceduo"	301,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa del Tribunale Provinciale di Grosseto

Atzelli

22	147	1.660	"seminativo"	373,50
22	148	3.670	"cast. frutto"	825,75
23	54	730	"bosco ceduo"	164,25
23	67	1.510	"uliveto"	339,75
23	68	200	"incolt prod"	45,00
23	69	3.090	"bosco ceduo"	695,25
23	130	540	"prato"	121,50
26	21	1.490	"bosco ceduo"	335,25
26	23	9.900	"bosco ceduo"	2.227,50
26	24	2.260	"bosco ceduo"	508,50
26	62	270	"bosco ceduo"	60,75
27	9	33	"prato"	7,43
27	13	2.170	"uliveto"	488,25
				14.393,25

<i>Terreni in Favale di Malvaro</i>				
<i>Fgl</i>	<i>Map</i>	<i>Sup.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Valore</i>
20	648	2.770	"cast. frutto"	623,25
20	752	88	"bosco ceduo"	19,80
20	757	670	"bosco ceduo"	150,75
20	834	2.460	"bosco ceduo"	553,50
23	171	2.850	"prato"	641,25
23	201	1.050	"cast. frutto"	236,25
23	224	14.470	"bosco ceduo"	3.255,75
				5.480,55

2.1.q - Prezzo base d'asta

A fronte dei conteggi come sopra eseguiti, tenuto conto dello scopo della stima, delle conclusioni delle determinazioni di cui al capitolo precedente, in evasione dello incarico ricevuto, indica lo scrivente, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato e del signor Curatore, che al compendio immobiliare di cui trattasi sono assegnabili i seguenti **prezzi base d'asta**:

(-) Fabbricato Rurale sito in Comune di Favale di Malvaro con annessa area e Terreni individuati in perizia e censiti sui fogli 19-20-22-23-26-27

prezzo base d'asta pari ad €. 26.000,00 (ventiseimilacuro/00).

(-) Terreni siti in Comune di Favale di Malvaro individuati in perizia e censiti sui fogli 20-23

prezzo base d'asta pari ad €. 5.000,00 (cinquemilacuro/00).

* * * *

CAPITOLO TERZO: CONCLUSIONI

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto e nel restare a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse opportuno si porgono i migliori saluti.

Genova, 06/02/2020


Geom. Angelo Patrono

