

Dott.Arch.Rossana Cuneo  
Tel.010317984-3497550499  
Fax 0103773731

Via Montallegro 23/A- C.so Torino 35/1  
Genova-16100  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Ufficio esecuzioni immobiliari  
Procedura n. R.E. 142/2012

Promossa da :

Contro:

(esecutato)

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. F. DAVINI

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA  
COMUNE DI MELE VIA COMUN CIV. 18 e TERRENI**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**All.to A** Riscontro raccomandate inviate

**All.to B** Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari  
dell'Agenzia del Territorio

**All.to C** Visure catastali e planimetrie

**All.to D** Rilievo fotografico

**All.to E** Documentazione Comune di Mele

**All.to E** Cartografia

### **PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/A, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. III.mo Dr. F. Davini, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 30 luglio 2012.

L'ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima del sommario dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  2. una sommaria descrizione del bene;
  3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche 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 dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
  5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
  7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

\*\*\*\*

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici ( Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova);
- compiuto, in data martedì 18 settembre 2012 alle ore 09,00, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

*LOTTO: stabilimento (opificio) composto da più piani e più corpi di fabbrica siti nel Comune di Mele, provincia di Genova, Via Comun civ. n° 18. Terreni circostanti la proprietà.*

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a stabilimento industriale situato nel Comune di Mele, Via Comun civ.18 che si snoda in 4 corpi di fabbrica, uno composto da 3 piani in cui trovano collocazione gli uffici, altri 2 che si compongono di 2 piani compresi il piano terra ed un piano seminterrato destinato a magazzini e macchinari di produzione, vi è inoltre un ulteriore corpo "separato" dagli altri, ad un solo piano, in cui si trovava il magazzino.

I piani dei 3 corpi a più piani sono collegati tra loro tramite un vano scala e un ascensore, nella parte "industriale" è presente un montacarichi.

I Terreni si trovano nelle vicinanze.

1.1 - Dati tecnici:

Immobile: superficie lorda commerciale: circa mq. 2.500 ,00

Area esterna di circa mq. 3.880,00

1.2 - Calcolo superficie netta:

circa mq. 2.400

1.3 - Identificativi catastali :

L'edificio, risulta censito al Catasto Fabbricati, con le seguenti coordinate catastali:

Foglio 15, mappale 168, SUB 6, Cat. D/1, R.C. € 27.578,80 di proprietà di:

per la proprietà di 1/1.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni con le seguenti coordinate catastali:

Foglio 15, mappale 1174, qualità Ente Urbano, a 23 ca 28.

Foglio 15, mappale 1175, qualità Ente Urbano, a 00 ca 80.

Foglio 15, mappale 1204, qualità Ente Urbano, a 00 ca 21

Foglio 15, mappale 1206, qualità Semin. Irrig. Cl. 1, a 00 ca 10

#### 1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

E' stata reperita documentazione edilizia relativa all'immobile presso il Comune di Mele, quali:

- Concessione Edilizia num. 27/1985 prot. n° 860/X/9 per ristrutturazione edilizia.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1/2000 per mantenimento opere eseguite prima del 23/12/1994.

Non risulta che l'immobile sia munito di certificato di agibilità. |

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, mancante del terzo piano; copia dello stesso e' stata reperita presso il Comune di Mele; presso lo stesso ufficio risulta tutta la documentazione edilizia pregressa relativa all'immobile.

Verificando le planimetrie catastali dei vari piani, sono emerse diverse difformità con lo stato dei luoghi, quote errate, scambi di piani, bucatore e accessi errati e divisioni interne differenti; dato anche lo sviluppo particolarmente articolato del cespite, si ritiene sia necessario provvedere al riaccatastamento dello stesso controllando tutte le discrepanze riscontrate; inoltre, le planimetrie catastali errate non permettono la corretta redazione del Certificato Energetico richiesto dall'Illmo Signor Giudice.

Salvo ciò si può affermare che l'immobile ha regolarità edilizia ma non regolarmente accatastato.

#### 1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente Piano di Fabbricazione il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona ZDE – Zona produttiva esistente.

#### 1.6 – Vincoli

L'immobile risulta sottoposto a quanto prescritto dal Piano di Fabbricazione del Comune di Mele.

### 1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con area di pertinenza destinata a parcheggio
- a est: Tramite muri perimetrali con area di proprietà
- a sud: tramite muri perimetrali con area di proprietà
- ad ovest: tramite muri perimetrali con strada comunale

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: la zona è semiperiferica rispetto al centro del Comune di Mele, con scarsa disponibilità di parcheggio in prossimità dell'immobile in oggetto.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: La stazione ferroviaria si trova a Voltri e dista circa 2,4 km, l'autostrada circa 3 km.

Descrizione dell'immobile: l'immobile in oggetto si compone di due corpi di fabbrica. Ciascun piano si divide in una zona uffici, in un'area destinata ai bagni e una parte destinata a magazzino:

- Zona uffici
- Area bagni
- Area magazzino/lavorazioni

Pavimenti: Nelle parti comuni quali vano scala e corridoi il pavimento è in graniglia di color grigio-nero; la parte in cui si trovano gli uffici ha un pavimento rivestito in piastrelle in cotto con tozzetto. Il piano e le porzioni di piano destinate a magazzino e alle lavorazioni presentano un pavimento rivestito in linoleum, nei bagni il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Scarso lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: Le pareti di entrambi i corpi di fabbrica sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; nelle parti dei piani in cui si trovano i bagni, le pareti sono rivestite

con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri.

Scarso lo stato manutentivo.

I soffitti sono tinteggiati ed intonacati di colore bianco.

Finestre: le finestre della parte "industriale" sono in legno con riquadri e vetro singolo.

Nella restante parte dell'immobile sono in alluminio di color marrone con vetrocamera in buono stato di conservazione.

Come oscuranti sono presenti delle veneziane interne.

Porte: Le porte sono in parte in laminato e in parte in alluminio in buono stato di conservazione.

Rubinerie: sono di tipo corrente.

Impianti: Elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con termoconvettori collegati con un impianto alla caldaia presente al secondo piano. Per quanto riguarda l'area uffici. A pompa di calore nella parte "industriale"

L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie, in quanto risulta dismesso da qualche anno.

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile, e i terreni oggetto di pignoramento, a tutto il 29.3.2012 risultano di proprietà della Electropartner srl.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

**5.FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** *che saranno cancellati.***5.1. Iscrizioni:**

- **11.06.1994 RPN. 2433 - Ipoteca volontaria** a favore BNL CREDITO INDUSTRIALE SPA FINANZIAMENTI E SERVIZI PER L'IMPRESA - sede Roma, conto CAEL Srl sede in Mele, per Lire 3.480.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 2.000.000.000 durata anni 5.
- **31.05.1196 RPN. 1980 - Ipoteca volontaria** a favore BANCA CARIGE spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia sede di Genova, contro CAEL Srl sede in Mele, per Lire 6.000.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 2.000.000.000. A margine della nota annotazione di quietanza e conferma in data 17.11.1999 RPN. 1983.
- **31.03.1998 RPN. 1980 - Ipoteca giudiziale** a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA soc. coop A.R.L. sede in Novara, contro CAEL Spa sede in Mele, nonché contro altri soggetti (Calcagno Antonio nato a Ge il 7.10.1949 e Lena Enrico nato a Ge il 14.09.1949) per Lire 594.629.780 e per capitale portato in decreto di pari importo Lire 594.629.780. Gravante anche sui bene dei soggetti sopra indicati. A margine della nota annotazione di quietanza e conferma in data 28.9.2009 RPN. 3626.
- **07.04.1998 RPN. 1603 - Ipoteca giudiziale** a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA sede in Siena, contro CAEL Spa sede in Mele, nonché contro altri soggetti (Calcagno Antonio nato a Ge il 7.10.1949) per Lire 350.000.000 a fronte del capitale portato in decreto pari a Lire 296.244.519. Gravante anche su beni del soggetto sopra indicato.
- **10.04.1998 RPN. 1736 - Ipoteca giudiziale** a favore BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA sede in Roma, contro CAEL Spa sede in Mele, nonché contro altri soggetti (Calcagno Antonio e Lena Enrico sopra generalizzati). A margine annotazione di restrizione riguardante immobili dei soggetti sopra citati, in data 28.9.2009 RPN. 3628.

- **20.12.2001 RPN. 8175 Ipoteca volontaria** a favore CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA sede in Torino, contro I.C.T Internationale Computer Technology Spa sede in Casavatore, per Lire 3.000.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 1.500.000.000 durata anni 15. A margine della nota annotazione di quietanza e conferma di erogazione per Euro 774.685,35 in data 30.03.2004 RPN. 2286.
- **24.09.2004 RPN. 10854** – Ipoteca legale esattoriale a favore GEST LINE spa sede in Napoli, contro I.C.T Internationale Computer Technology Spa sede in Casavatore, per Euro 2.410.968,78 a fronte della somma dovuta di Euro 1.205.484,39.
- **09.12.2010 RPN. 7799** – **Ipoteca giudiziale** per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 23.11.2010 a favore CREDEMFACTOR spa sede in Reggio nell'Emilia, contro \_\_\_\_\_, per Euro 380.000,00 a fronte della somma portata in decreto d Euro 318.986,71.

#### 5.2 Pignoramenti :

- **09.12.2010 RPN.7799** – **Pignoramento Immobiliare** - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 23.11.2010 a \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, a favore di Credemfactor Spa con sere a Reggio Emilia (RE), per la somma di Euro 14.239,68.

#### 5.3. Altre trascrizioni:

- **28.11.1996 RPN.18892** – **Atto di trasformazione sociale** ricevuto dal Notaio Mammi Giuseppe di Genova in data 02.10.1996 rep. n. 84782 a favore CAEL Spa sede in Mele e contro CAES Srl Sede in Mele.
- **12.10.2007 RPN. 25042** – **Preliminare di compravendita** ricevuto dal Notaio Savio Maurizio di Napoli in data 09.10.2007 rep. n. 911/581 a favore \_\_\_\_\_, contro I.C.T. Internationale Computer Technology Spa sede in Napoli.

- **05.12.2007 RPN.28707 – Pignoramento esattoriale** a favore EQUITALIA POLIS Spa – Sede in Napoli, contro I.C.T. Internationale Computer Technology Spa sede Casavatore (NA), per la somma di Euro 10.635.379,58.
- **24.12.2007 RPN. 30444 – Atto di trasformazione sociale** ricevuto dal Notaio Savio Maurizio di Napoli in data 12.12.2007 rep.n.1057/692, a favore I.C.T. Internationale Computer Technology Srl sede Casavatore (NA), I.C.T. Internationale Computer Technology Spa sede Casavatore (NA).
- **30.05.2011 RPN. 10317 – Preliminare di compravendita** per scrittura privata autenticata dal Notaio Iodice Giov. Domenico di Caserta in data 21.04.2011 rep. n.21417/8439, a favore Prime Srl sede in Caserta e contro

5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

## **6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Nessuna.

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### 7.1 Attuali proprietari

A tutto il 29 Marzo 2012 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/1 della

### 7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

L'immobile in oggetto pervenne alla \_\_\_\_\_ ) in  
forza di quanto segue:

- **28.01.2009 RPN. 2286 Decreto di trasferimento** del Tribunale di Genova in data 16.01.2009 rep. n.40/2009, contro I.C.T Internationale Computer Technology - Spa sede in Casavatore ed a favore \_\_\_\_\_ . Si precisa che nella nota di

- Trascrizione non risultano catastalmente indicate le aree scoperte di cui al foglio 15 mapp. 1174-1175-1204-1206 già di proprietà della Società eseguita. Alla I.C.T. Internationale Computer Technology - Spa sopra indicata, il complesso immobiliare in oggetto pervenne per decreto di trasferimento del Tribunale di Genova Sezione Fallimentare, in data 08.11.2001 rep. n. 924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 17.11.2001 al n. 22053 del Reg. Part., da C.A.E.L - Spa (già srl) con sede in Mele.

Alla C.A.E.L sopra indicata, l'immobile pervenne in proprietà per titolo anteriore al ventennio.

## **8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA**

### **8.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### **8.2. Fonti di informazione**

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 8.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: L'immobile risulta classificato catastalmente come D1 Opifici; per opificio si intende un luogo di lavoro dove avviene una qualche attività industriale; si segnala che l'accesso veicolare da parte di autoarticolati e TIR risulta difficoltoso. Come già accennato precedentemente, il complesso è molto articolato, infatti all'interno vediamo spazi destinati ad attività diverse tra loro:

- al terzo piano si trova una zona adibita ad appartamento,
- abbiamo la palazzina degli uffici
- alcuni piani, ad essa collegati, usati come laboratori
- ci sono spazi per magazzinaggio merci
- ambienti a carattere produttivo.

Sono molti gli accessi esterni, che permetterebbero un'eventuale frazionamento dell'immobile; non risulta sia possibile cambiare la destinazione d'uso, a parte il piano terra che, da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene sia possibile abitare a boxes e/o posti auto.

L'area esterna, inoltre, di circa 3.880,00 mq, divisa tra diverse quote e localizzazioni, permette l'accesso carrabile a numerosi parti dell'edificio e la creazione di posti auto esterni.

Data la particolare morfologia, molto articolata del cespite, e le planimetrie fornite non corrette, non è stato possibile effettuare un corretto rilievo al momento del sopralluogo, quindi il calcolo della superficie risulta attendibile ma non preciso. Si è comunque stimata una superficie interna di circa 2.500,00 mq. frazionata in diversi piani con quote differenti; sono presenti montacarichi e scale interne ed esterne, che collegano tutto l'intero complesso, il quale risulta divisibile senza grosse difficoltà; a questo proposito, si puntualizza il fatto che, per poter rispondere compiutamente al punto C del quesito sul frazionamento in lotti, è necessario effettuare il totale rilievo dell'immobile, ed il conseguente riaccatastamento.

Solo dopo si potrà eseguire una corretta divisione in lotti autonomi, anche dopo aver sentito il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mele.

Tutto ciò premesso:

si tratta di lotto unico composto da:

immobile con superficie commerciale, con annessa area di pertinenza,

di mq. 2.500,00

mq. 2.500,00 x €/mq. 750,00 = € 1.875.000,00

Terreni di circa mq. 2.4400

Tale superficie esterna, attualmente, dal punto di vista commerciale non ha alcun valore, perché a parte 10 mq. di seminativo con una rendita catastale di € 0,10 e' classificata come Ente Urbano.

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

**Il valore del cespite stimato in € 1.875.000,00 con la detrazione il valore diventa € 1.687.000,00 (un milione seicentottantasette,00).**

### **9. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso sia divisibile in lotti; per realizzare ciò e' necessario effettuare il totale rilievo dell'immobile, ed il conseguente riaccatastamento; solo dopo si potrà eseguire una corretta divisione in lotti autonomi, anche dopo aver sentito il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mele.

### **10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Stante la situazione molto articolata dell'immobile e la condizione errata delle planimetrie fornite, non e' stato possibile redigere la certificazione energetica.

### **11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

#### **11.1 - Operazioni peritali**

- giuramento in sede dell' udienza in data 30.07.2012 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, Dott.F.Davini. ;
- determinazione del sopralluogo in data 18.09.2012 alle ore 9 mediante invio di raccomandata all'esecutata;

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Mele per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari; si ricorda che, data situazione molto articolata dell'immobile e la condizione errata delle planimetrie catastali fornite, non e' stato possibile redigere la certificazione energetica.

Genova, 22.11.2012

Dott.Arch.Rossana Cuneo

