

Dott.Arch.Rossana Cuneo  
Tel.010317984-3497550499  
Fax 0103773731  
[rossana.cuneo@archiworlpec.it](mailto:rossana.cuneo@archiworlpec.it)

C.so Torino 35/1  
16129 Genova  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)  
[archi.cuneomaccio@gmail.com](mailto:archi.cuneomaccio@gmail.com)

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Procedura n. R.E. 83/2015**

Promossa da :

Banca CARIGE S.p.A.

Avv.Alfredo Dani

Contro:

XXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato

XXXXXXXXXXXX

Debitrice esecutata

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

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA**  
**VIA VILLA ROCCA CIV. 1**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**All.to A** Riscontro raccomandate inviate

**All.to B** Verbale SOVEMO

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

**All.to D** Visura catastale, planimetria ed estratto della mappa del catasto terreni

**All.to E** Cartografia

**All.to F** Documentazione anagrafica Comune di Genova

**All.to G** Documentazione del Comune di Genova

**All.to H** Documentazione fotografica

**All.to I** Relazione visurista

**All.to L** Certificazione energetica



## PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, 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. Ill.mo Dr.F.Davini, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 16 settembre 2015.

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; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile ,specificando quella commerciale,del valore per metro quadro e del valore complessivo,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima,ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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,nonche' per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ,ai fini della valutazione di della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,escludeeno i massimi tranne in casi particolari e motivati ,ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

- b)** faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in



lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene,comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
A questo fine l'esperto e' autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici,previo avvisoa l creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico,anche in copia semplice,con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica soluzione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica,unici documento che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali,riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi venti anni;
4. 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 o comunque con data certa anteriore
5. 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;riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non e' ancora scaduto,su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando ,ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonche' il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a



tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio.

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali ,obbligazioni propter rem, servitu',uso,abitazione,assegnazione al coniuge ,ecc.)in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo ,livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ,ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati :

-le iscrizioni ipotecarie

-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali,nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso,previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive,controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 egli eventuali costi della stessa;altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono,indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,lo stato del procedimento,i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere;in ogni altro caso la verifica,ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare ,che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40,comma sesto,della legge 28 febbraio 1985 n.47,ovvero dell'art.465, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 ,n.2001 ,specificando il costo del conseguimento in sanatoria.

8. Rediga,anche avvalendosi di un delegato abilitato ,l'attestazione di prestazione energetica.



c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia 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.

L'esperto dovrà:

-sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sua giunta per tempo

-riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

-formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizzafin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune



competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

**d)** OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*

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, Archivio storico del Comune di Genova..)
- effettuato il sopralluogo, in data 11 aprile 2016, accedendo al bene pignorato, alla presenza di uno degli esecutati, XXXXXXXXXXXX, accompagnata dal Sig.Alessandro Ronco di SOVEMO, nominata custode del bene.
- ed eseguendo rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.



LOTTO: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,  
in Via Villa Rocca n.1

### 1 ) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a laboratorio, situato nel Comune Genova, Via Villa Rocca civ.1, composto da un unico vano, di forma rettangolare, la cui parte finale risulta parzialmente soppalcata; è collegato all'immobile ad uso abitativo sempre della stessa proprietà; al laboratorio si accede da Via Villa Rocca ,attraverso strada privata carrabile chiusa da cancello.

Il transito su Via Villa Rocca ,per le ridotte dimensioni della stessa,risulta difficoltoso per autocarri di medie/grandi dimensioni.

Annessa alla proprietà c'e' una veranda adibita a posteggio di autocarro e ricovero attrezzi

#### 1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso laboratorio:

superficie netta laboratorio circa mq 67,50

superficie netta veranda circa mq 30,00

superficie terreno di accesso circa mq.500

superficie lorda laboratorio circa mq 74,00

Quindi si avrà che la superficie commerciale dell'immobile sarà di circa mq. 141,10 così calcolata:

Superficie lorda immobile circa mq 74,00

Superficie giardino calcolata al 10% quindi circa 50 mq.

Superficie veranda calcolata al 50% perché vano accessorio comunicante quindi circa 15 mq.

Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di mq.141,10 arrotondata a mq. 140

Non si è tenuto conto della superficie del soppalco dato che lo stesso,ad oggi,risulta opera abusiva perché non condonata.

#### 1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso laboratorio artigianale: superficie netta circa mq 67,50



1.3 – Identificativi catastali :

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova , con le seguenti coordinate catastali:

Sezione SQ foglio 6, mappale 1052, z.c. 4, Cat. C/3, Cl.4 cons. 90 mq. S.C. 107 mq R.C.

€ 455,52

per la quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà di XXXX XXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXX;

per la quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Non e' stato possibile reperire il progetto originario dell'immobile presso gli Uffici del Comune di Genova;

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

E' stato reperita la pratica di Concessione Edilizia in sanatoria relativa alla tettoia realizzata adiacente al fabbricato, usata come ricovero attrezzi e veicoli.

Non è stata reperita nessuna pratica presentata per condonare il soppalco esistente nell'edificio.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che NON corrisponde allo stato dei luoghi; non risulta il soppalco esistente nell'edificio e non risulta l'area esterna di accesso di fatto cedigliata al mappale 1052.

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile NON ha regolarità edilizia e NON risulta regolarmente accatastato.

Dal momento che non è stato possibile reperire il progetto originario di suddetto immobile, potrebbe essere necessario verificare eventuali servitu' di accesso da parte degli altri edifici situati in adiacenza e ai quali si accede sempre dalla stessa strada di accesso; non e' stato possibile verificarlo dato che la provenienza dell'immobile pignorato e' successoria. In relazione alle verifiche di regolarizzazione delle difformità dell'immobile, riscontrate in sede di sopralluogo, pur nella specifica volonta' di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato esattivo e definitivo



sul punto;non e' quindi possibile, in questa sede,calcolare i costi necessari alla regolarizzazione della pratica

#### 1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP ( Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale) , il fabbricato in oggetto è compreso nell 'ambito territoriale TRZ di trasformazione.

Rispetto alla cartografia del PUC del 2000 l'immobile ricade nella zona EM.

Rispetto alla cartografia del PUC definitivo approvato in salvaguardia con D.C.C.

42/2015 e in vigore dal 3/12/2015 ,ricade nell'ambito AR-PR.

L'immobile ricade nel Piano di Bacino Torrente Polcevera.

#### 1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Non risultano vincoli nè paesaggistici; ne' vincoli geomorfologici .

#### 1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali parzialmente con edificio adibito ad abitazione sempre della stessa proprietà (non pignorata in questa procedura) e con area di proprietà
- a est: tramite muri perimetrali con area di proprietà
- a sud: tramite muri perimetrali con area di proprietà
- ad ovest: tramite muri perimetrali con area di proprietà

## 2 . DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : l'immobile oggetto della presente procedura si trova nel quartiere di San Quirico , quartiere genovese della Valpolcevera, situato tra Bolzaneto e Pontedecimo, nel ponente Genovese.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via,attraverso la strada carrabile e l'area di proprietà.



Collegamenti pubblici:

Fermate degli autobus si trovano nell'adiacente Via F.Semini.

In una decina di minuti, in macchina, è possibile raggiungere il centro di Bolzaneto, dove sono presenti scuole, esercizi commerciali di diverso genere quali banche, farmacia, posta ecc.

La stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto si trova a poche centinaia di metri, percorribili in macchina, in pochi minuti.

Il Centro Commerciale della Fiumara e la Metro sono raggiungibili in macchina in pochi minuti.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto che dista circa 2 km. percorribili in auto in circa 8 minuti.

Descrizione dell'immobile:

Il laboratorio si trova al piano terra del fabbricato a cui appartiene; ed è composto da un unico grande vano adibito a laboratorio artigianale per la lavorazione di alluminio e materiali ferrosi.

Nella parte finale è presente un soppalco che non risulta condonato e non è rappresentato nella planimetria catastale depositata.

L'immobile è collegato, tramite porta interna, all'immobile ad uso abitativo adiacente sempre di proprietà dell'esecutato; dato che non è stato possibile verificare il tipo di collegamento, attualmente non si può dichiarare come eseguire il frazionamento.

Nel laboratorio non è presente nessun bagno e non è stato possibile verificare la possibilità della sua creazione.

Pavimenti: in tutto il laboratorio il pavimento è impiantito di cemento o simile.

Medio lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: tinteggiati di tinta chiara; medio lo stato manutentivo.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio vetro singolo; non sono presenti ne persiane ne tapparelle medio lo stato manutentivo.

Porte di ingresso: Si accede all'immobile da una porta finestra munita di serranda; la portafinestra è in alluminio con vetro singolo medio lo stato manutentivo

lo stato di conservazione.

Impianti: impianto elettrico parzialmente sottotraccia.



Non e' presente l'impianto di riscaldamento.

Il laboratorio è in discrete condizioni di manutenzione; sarebbe immediatamente utilizzabile ma bisogna verificare la possibilità della creazione di un servizio igienico e trovare la soluzione più consona e meno invasiva per la chiusura del collegamento con l'immobile adiacente adibito ad abitazione.

Attualmente il laboratorio e' usato dall'esecutato che vi svolge la propria attivita' di serramentista e carpentiere.

### **3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE**

Alla data del 31/05/2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX esecutato;

per la quota di 1/2 di XXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX esecutata.

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

### **5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che saranno cancellati**

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

**23/05/2001 RPN.3178/14624(Rogito Notaio Marco Jommi di Genova del 15/05/2001**

**rep.68749) Ipoteca a favore BANCA CARIGE S.p.a sede di Genova (elettivamente domiciliata in Genova, Via Cassa di Risparmio 15) a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

sopra generalizzati a garanzia mutuo di Lire 50.000.000 durata anni 6 .

Iscritta per lire 100.000.000 Grava sulla quota intera di proprietà del bene in oggetto, identificato con scheda reg. anno 1995 n. 3560.

**29/03/2007 RPN.3312/13372 (Rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova del**

**27/03/2007 rep.52977/18937) Ipoteca a favore BANCA CARIGE S.p.a sede di Genova**



(elettivamente domiciliata in Genova, Via Cassa di Risparmio 15) a carico di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX sopra generalizzati a garanzia mutuo di € 35.000.000 .Anni 10 .Iscritta per € 70.000,00.

Grava sulla quota intera di proprietà del bene in oggetto, identificato al NCEU SQ Fg.6 map.1052 C/3 mq.90 p.t. Via Villa Rocca civ.1.

#### 5.2 Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio :

Trascrizioni contro:

**2292/2985 dello 09/02/2015** (Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova dello 02/02/2015 rep.467/2015) Pignoramento Immobiliare a favore **BANCA CARIGE S.p.a sede di Genova** (elettivamente domiciliata in Genova, Via Cassa di Risparmio 15) a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sopra generalizzati).

Grava sulla quota intera proprietà del bene in oggetto, identificato al NCEU Sez.SQ fg.6 map. 1052 C/3 mq.90 p.t. Via Villa Rocca civ.1

5.3. Altre trascrizioni: Nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

L'immobile, essendo una costruzione monopiano di proprietà familiare non necessita di amministrazione.

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

#### 7.1 Attuali proprietari

Alla data del 31/05/2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX esecutato;

per la quota di 1/2 di XXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX esecutata.

#### 7.2 Provenienza

L'immobile e' pervenuto per:

- successione per legge in morte di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX e

deceduto il 20/08/1998 (denuncia di successione presentata a Genova il 21/11/2000

nr. 39/6829) trascritta in data 19/11/2004 R.P. 34190 RG.55455 a favore del coniuge



XXXXXXX e XXXXXXX sopra generalizzati, per la quota di ½ ciascuno.

**ATTENZIONE : in tale Atto l'immobile e' identificato con la scheda n.1273 del 1967**

- al signor XXXX XXXXX nato a XXXX il XXXXXX l'immobile e' pervenuto per successione per legge in morte di XXXXXXXX nato a XXX XXXXXXXXXXXX il XXXXXX e deceduto lo 04/06/1959 (denuncia di successione presentata a Genova il ?? nr. 11/2166) trascritta il data 04/02/1960 RP.1730 RG. 2196 a favore del figlio XXXXXX XXXX nato a XXXXXXXXXXXX salvo l'usufrutto per ½ a favore della coniuge XXXXX XXXXX nata il XXXXXX

**ATTENZIONE :in tale Atto l'immobile non e' identificato con dati catastali ma solamente con la seguente descrizione :**

"...Genova San Quirico villa Rocca civ.1 locv.Gaggin casa p." v.8 e sott.v.1.

E' compreso anche terreno censito al fg.6 map.267 mq.520..."

**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: trattasi di immobile adibito a laboratorio artigianale situato nel Comune di Genova, Via \_\_\_\_\_, posto al piano terreno di un edificio abitazione \_\_\_\_\_, con accesso tramite vano scala condominiale; l'immobile e' munito di ascensore

### 8.4 - Dati tecnici: \_\_\_\_\_

Locale ad uso abitazione superficie lorda commerciale : circa mq. 140,00

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno per i capannoni simili in zona vanno da un minimo di 530 €/mq. a un massimo di 810 €/mq;

ritengo corretto dare una valutazione di 550 €/mq. per le seguenti considerazioni:

- mancanza di servizio igienico
- difficolta' di accesso per veicoli medio/grandi
- mediocri condizioni manutentive
- irregolarita' edilizia
- irregolarita' catastale

Quindi si avra':

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 140,00

Superficie totale del cespite mq. 140,00 €/mq. 550,00 = € 77.000,00

(settantasettemilaeuro)

**Quindi il valore per l'intero (1/1) dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 140 risulta essere di: € 77.000,00 (settantasettemilaeuro)**

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

**il valore dell'intero cespite e' stimato in € 77.000,00 (settantasettemilaeuro) ed arrotondato a € 69.000,00 (sessantanovemila).**



## **9. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

## **10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La redazione energetica redatta evidenzia che la categoria dell'appartamento è in Classe F con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 35,74 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica, e data la mancanza di impianto di riscaldamento, si è inserito la sostituzione dei serramenti attuali con altri con prestazioni energetiche migliori, con trasmittanze prescritte dalle Normative Vigenti, cosicché sia possibile accedere allo sgravio visuale previsto per questi interventi

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche dell'immobile si potrebbe intervenire isolando l'involucro dell'edificio

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

### **11.1 – Operazioni peritali**

- giuramento in data 16/09/2015 fatto con dichiarazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari;
- determinazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata all' esecutato, che è stata ritirata.
- effettuato il sopralluogo, in data 11 aprile 2016 alle ore 10,15, accedendo al bene pignorato assieme al Sig. Alessandro Ronco, incaricato di SOVEMO nominata Custode del bene ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche.

### **11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati, eventuali condoni e/o sanatori ;

accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata.

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.

Genova, 31/10/2016

Dott.Arch.Rossana Cuneo

