

STUDIO TECNICO CORTINOIS

Dott. Ing. Marco Cortinois

Cell. 349.2599219

e-mail: marco.cortinois@gmail.com

Dott. Ing. Stefano Cortinois

Cell. 348.5928604

e-mail: stefano.cortinois@gmail.com

Tribunale di Genova
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dr.ssa Paola ZAMPIERI

* * *

Nella procedura esecutiva promossa da:

R.E.

542/2014

Rinvio

22.09.2015

09.02.2016

████████████████████

PROCEDENTE

Avv. ██████████

Avv. ██████████

Avv. ██████████

e da

████████████████████

INTERVENUTO

Avv. ██████████

Avv. ██████████

contro

████████████████████

████████████████████

████████████████████

ESECUTATI

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse ██████████

██████████ del 16.06.2014 rep. ██████████ trascritto il ██████████

RG ██████████, RP ██████████, caduto sulle quote di proprietà e nel complesso sull'intero delle proprietà degli esecutati oltre indicate.

* * *

* * *



STUDIO TECNICO CORTINOIS
VIA LUIGI LANFRANCONI, civ. 1 int. 7A sc.A
16121 GENOVA
TEL. 010.562208 - FAX 010.5530369
C.F. / P.I. 02289150993



PROCEDENTI

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] domiciliata presso gli avv.ti [REDACTED].

INTERVENUTO

- [REDACTED] domiciliato presso gli [REDACTED] con studio in Genova via [REDACTED].

ESECUTATI

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Relazione di Perizia d'Ufficio

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranconi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 4419 ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale della medesima città, è



stato nominato esperto per la stima dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Paola Zampieri con Decreto del 26.02.2015 **Allegato 1**. Nell'udienza del 16.03.2015 il Giudice ha posto allo scrivente il quesito di rito riportato nel Verbale di giuramento **Allegato 2** che qui si richiama integralmente. Il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 22.09.2015 come risulta dal Decreto prima detto, rinviata all'udienza del 09.02.2016 a seguito di istanza motivata di proroga termini dello scrivente **Allegato 3**.

Previ accordi telefonici con il [REDACTED] esecutato e contitolare [REDACTED], ed alla presenza dello stesso, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi negli immobili pignorati nelle date 08.04.2015 e 20.04.2015 per i necessari accertamenti tecnici e rilievi. Raccolti i documenti e le informazioni necessarie relativi ai diversi cespiti immobiliari presso gli uffici competenti, effettuati gli accessi, lo scrivente espone quanto segue.

Premesse

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni.

- In data 06.03.2013 ricorso per decreto ingiuntivo della [REDACTED] contro gli attuali esecutati per il pagamento di € 39.930,03 oltre accessori.
- In data 08.03.2013 ingiunzione del Tribunale di Bergamo al pagamento ora detto.
- In data 25.03.2013 Atto di precetto [REDACTED]



contro gli attuali esecutati per il pagamento di € 43.075,81 oltre accessori.

- In data 18.03.2014 rinnovazione dell'Atto di precetto [REDACTED] contro gli attuali esecutati per il pagamento di € 43.930,25 oltre accessori.
- In data 28.05.2014 atto di intervento nella procedura RGE 542/14 dell'[REDACTED] per il pagamento di € 1.887,6 oltre accessori.
- In data 16.06.2014 Atto di Pignoramento immobiliare della [REDACTED] contro gli attuali esecutati sulle proprietà immobiliari in oggetto per il valore prima detto.
- In data 01.09.2014 istanza di vendita della [REDACTED] delle proprietà immobiliari in oggetto in capo agli esecutati.
- In data 09.10.2014 Avviso ai creditori iscritti della [REDACTED] nella procedura in oggetto.
- In data 19.01.2015 istanza di intervento della [REDACTED] nella medesima procedura per il pagamento di € 99.123,29 oltre accessori.
- Visure catastali e certificati ipotecari sugli immobili in oggetto.

Non risulta disponibile la relazione notarile.

La documentazione esaminata ai fini della stesura della presente relazione risulta completa.

Sono oggetto di perizia tre cespiti immobiliari distinti per destinazione e ubicazione dislocati nei comuni di Genova e Campomorone suddivisi nei tre seguenti lotti.



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Genova, località San Quirico, quartiere di San Biagio, nel complesso immobiliare denominato San Biagio 1 di via Romairone, appartamento con accesso indipendente distinto dal c.n. 12F di via San Biagio di Valpolcevera distribuito su tre livelli, composto da:

- al piano primo ingresso con soggiorno e sala, cucinino, bagno con antibagno, scala interna, poggiolo, terrazzo e giardino;
- al piano secondo tre camere, bagno, balcone, scala interna;
- al piano sottotetto tre locali di sgombero e scala interna, fra le coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: via San Biagio di Valpolcevera, giardino annesso all'appartamento 12C, disimpegno comune e vano scale, giardino annesso all'appartamento 12D, appartamento 12G e relativo giardino;

all'appartamento sono annessi:

- il locale uso box posto al piano terra dello stesso fabbricato avente accesso dal c.n. 14A di via San Biagio, distinto con il n° 10, fra le coerenze: area esterna di accesso, fondi del caseggiato, altro box, corsia comune di accesso alle autorimesse;
- il posto auto scoperto avente accesso da via San



Biagio distinto con il n° 10 fra le coerenze: area esterna di accesso al caseggiato, posto auto n° 11, area a verde.

Il complesso immobiliare risulta così censito al Catasto Fabbricati di Genova Sampierdarena Sezione San Quirico, ZC4, al Foglio 10, mappale 757

- sub 26, cat A/2, Cl 2, vani 10, RC 1.523,55 l'appartamento
- sub 11, cat C/6, Cl 6, mq 16, RC 138,00 il box
- sub 19, cat C/6, Cl 1, mq 12, RC 47,10 il posto auto

in capo agli esecutati per la proprietà di ½ ciascuno.

La distribuzione interna dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla piantina catastale che si allega.

L'immobile è così ulteriormente individuato:

- **Allegato 4:** fotografie satellitari della zona
- **Allegato 5:** planimetria toponomastica
- **Allegato 6:** piantine catastali
- **Allegato 7:** visure catastali
- **Allegato 8:** documentazione fotografica e planimetrie di riferimento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona periferica in Valpolcevera a breve distanza dal casello autostradale di Bolzaneto retrostante al noto centro commerciale della valle è comoda per gli accessi veicolari. L'appartamento è inserito in un complesso residenziale sulla collina di San Biagio realizzato a fine anni '90, primi del 2000,



nell'ambito dell'ampio intervento di recupero delle aree precedentemente occupate da raffinerie e impianti petroliferi. L'unità compresa in una palazzina di tre piani fuori terra oltre sottotetto mansardato ha accesso indipendente da scala comune esterna.

Il contesto è gradevole e tranquillo, il fronte verso valle è aperto e panoramico, sul retro le sistemazioni sono a giardini privati. Le finiture interne sono di buon livello in buono stato. La soffitta è penalizzata da formazioni di condense o infiltrazioni (cfr. fotografie). Gli impianti moderni e funzionali. Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 8** suddivise per piano e posizionate nelle relative planimetrie.

Fotografie nn. 1÷20: piano primo composto da ingresso con soggiorno e sala, cucinino, bagno con piccolo locale di servizio uso antibagno, scala interna, poggiolo panoramico verso valle, terrazzo e giardino sul retro.

Fotografie nn. 21÷23: locali sottotetto non abitabili.

Fotografie nn. 24÷30: piano secondo composto da tre camere, bagno, balcone e scala interna.

La superficie commerciale lorda dell'appartamento risulta di circa mq 152, l'altezza interna indicata a catasto è di m. 2,80.

La superficie lorda tratta graficamente dalle planimetrie catastali riportate in scala viene di seguito compensata secondo i rapporti mercantili d'uso con le superfici degli accessori [poggioli (0,3), giardino con terrazzo (0,1), sottotetti



non abitabili (0,5), piano secondo (0,8)].

- Superficie commerciale compensata alloggio: mq 165
- Superficie catastale posto auto: mq 12
- Superficie catastale box: mq 16

Le superfici ora dette risultano sommariamente indicative, le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e gli accessori risultano di proprietà degli esecutati sigg.ri [REDACTED] in proprietà per ½ ciascuno in forza di atto di compravendita [REDACTED] rogito notaio [REDACTED], racc. [REDACTED] registrato a Genova il [REDACTED], come risulta dalla copia dell'atto **Allegato 9** reperita dallo scrivente presso il Notaio. L'immobile è occupato dalla famiglia degli esecutati che vi hanno residenza.

4. PRESENZE DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità sull'immobile in oggetto.



Trascrizioni

- Trascrizione del [REDACTED] compravendita terreni sedimi dei fabbricati.
- Trascrizione del [REDACTED] Atto unilaterale d'obbligo edilizio.
- Trascrizioni del [REDACTED]



Non risultano vincoli di tipo ambientale, i locali sottotetto non sono abitabili e non possono essere oggetto di richiesta di agibilità, l'immobile è soggetto a Regolamento di Condominio contrattuale. Dall'atto di provenienza si rilevano: l'asservimento di tutte le pertinenze a vincolo di destinazione d'uso, l'asservimento degli spazi destinati a parcheggio, il vincolo di destinazione a parcheggio, la servitù non aedificandi, un atto di precisazione e un atto di sottomissione, meglio specificati nell'atto cui si rimanda (**Allegato 9**).

Per quanto emerge dagli atti non risultano domande o provvedimenti giudiziali oltre a quelli segnalati.

L'Amministratore pro-tempore del Condominio sig. Giovanni Loreti ha comunicato allo scrivente il saldo di € **3.637,30** quale importo oggi scaduto per spese condominiali a carico dell'unità in oggetto come risulta dalla corrispondenza **Allegato 10**.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato in forza del Progetto n° 1765/95 il quale ha ottenuto Concessione Edilizia n° 403 del 08.11.1996 e C.E. in Variante n° 53 del 19.02.1999, nell'ambito del settore residenziale B-Ambiti B1-B2 in attuazione del programma San Biagio 1 di via Romairone.

In **Allegato 11** si riporta la C.E. n° 53/99 corredata di n° 3 tavole grafiche del progetto concessionato, la tavola dei



sottotetti è mancante poiché originariamente non ne era previsto l'utilizzo abitativo.

Per il "*Cambio di destinazione d'uso da soffitta in abitazione e collegamento con il piano sottostante mediante scala*" non previsti nel progetto originario è stato rilasciato Titolo abilitativo in Sanatoria con Provvedimento n° 3405 del 09.05.2008.

In **Allegato 12** si riportano in copia detto Titolo e le planimetrie allegare alla pratica in Sanatoria conformi allo stato attuale.

I lavori sono iniziati il 29.07.1999 e ultimati il 27.03.2000.

Ad istanza dello scrivente il Comune di Genova ha comunicato che l'immobile sito in via San Biagio di Valpolcevera 12-14 è privo di certificazione di Agibilità come risulta in **Allegato 13**.

L'Amministratore del Condominio ha trasmesso allo scrivente la Certificazione di Abitabilità n° 346 del 05.07.2002 relativa al Prog. 1765/95 **Allegato 14**. Ripetuti accessi presso i diversi uffici comunali in materia non hanno consentito di poter avvalorare l'effettiva riferibilità di tale certificazione all'immobile in oggetto non essendo la pratica reperibile negli archivi.

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In **Allegato 15** si riporta la Certificazione energetica ACE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato ing. Cortinois Stefano in forza della quale l'appartamento risulta di Classe F.



7. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili sono in capo a persone fisiche, l'atto di trasferimento risulta soggetto ad imposta di registro.

8. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima sommaria dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura.

A titolo informativo si espone di seguito una valutazione sintetica noti i prezzi medi unitari per appartamenti liberi in condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 16**, i prezzi unitari per abitazioni civili simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.750 ad €/mq 2.600.

Tenuto conto delle caratteristiche generali e specifiche dell'immobile di cui si è relazionato e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario di €/mq 1.750 applicato alla superficie commerciale lorda compensata di circa mq 152, le unità accessorie sono valutate separatamente, per cui:

• appartamento			
mq 152 x €/mq 1.750 = arrotond.	€	265.000.	
• box pertinenziale	€	25.000	
• posto auto pertinenziale	€	<u>10.000</u>	
	€	300.000	
	*	*	*

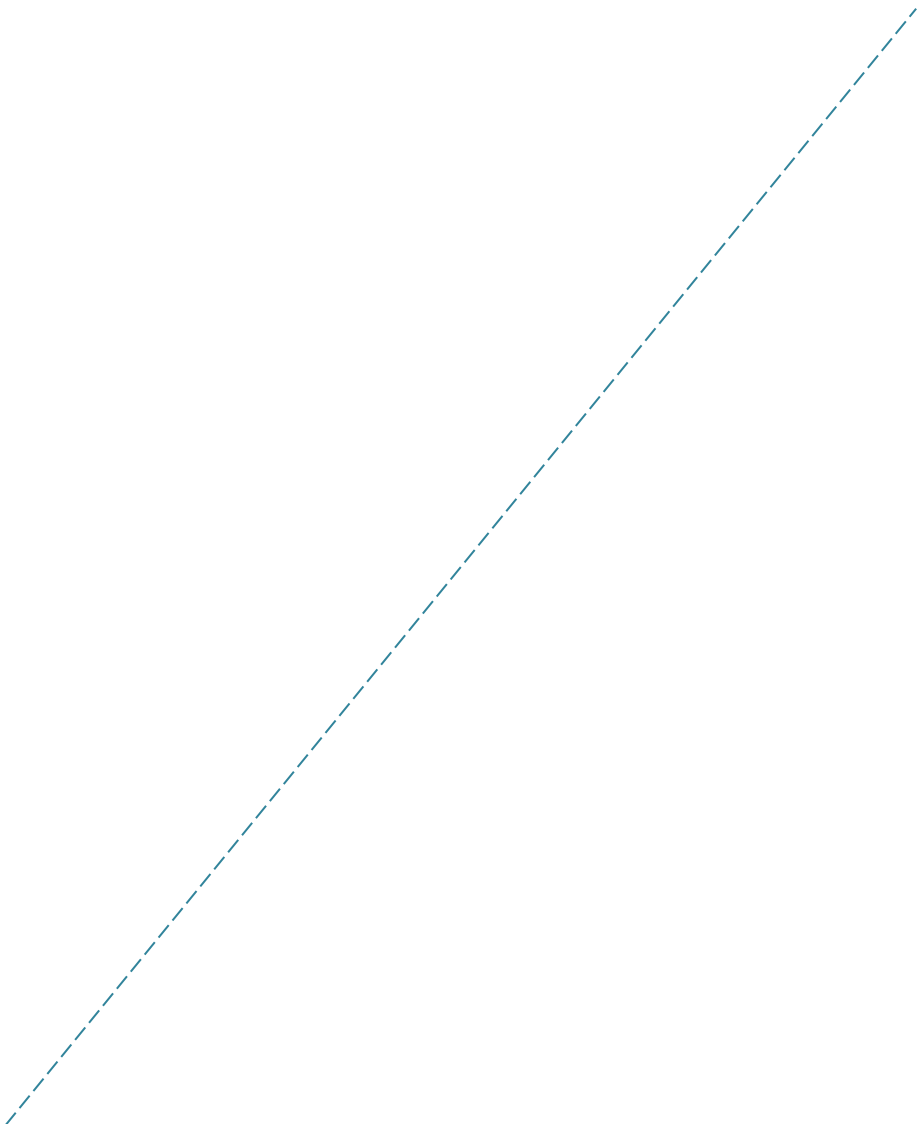


Il richiesto valore di stima dell'appartamento in oggetto e dei relativi accessori pertinenziali, a corpo e non a misura, nel loro stato attuale, intesi privi di gravami, è indicato sommariamente pari a:

€ 300.000

(trecentomila euro)

* * *



LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Comune di Genova, località San Quirico appezzamento di terreno di superficie complessiva circa mq 1150 con entrostanti un capannone industriale uso officina con servizi e uffici, un vetusto magazzino esterno in muratura, piazzali e distacchi di pertinenza, avente accesso carrabile principale distinto dal c.n. 1 rosso di via Girolamo Gastaldi;

- fra le coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: proprietà di cui ai mappali 272 e 1230 al Catasto Terreni, distacco verso via Semino, via Girolamo Gastaldi;
- il tutto censito al Catasto Fabbricati di Genova – Sampierdarena, Sezione San Quirico, ZC4, Foglio 6, mapp. 1291, sub 3, Cat. C/3, mq 553, RC 2399,05, via Girolamo Gastaldi 1r, PT, in capo a [REDACTED] [REDACTED] per l'intero, a seguito di Variazione per Fusione n° 22710.1/2010 del 21.07.2010.

Il censimento catastale dell'immobile non è corretto causa modifiche interne ed esterne relative alle distribuzioni, alle bucatore, ed alla perimetrazione dell'edificio in particolare sui perimetri verso nord e verso est. Si rende necessaria una Variazione catastale per l'adeguamento grafico e delle consistenze.

L'immobile è così ulteriormente individuato.

- **Allegato 17:** fotografie satellitari della zona



- **Allegato 18:** planimetria toponomastica
- **Allegato 19:** piantina catastale non aggiornata
- **Allegato 20:** visura catastale non aggiornata
- **Allegato 21:** documentazione fotografica attuale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona periferica in Valpolcevera lungo la direttrice principale in sponda destra del Torrente, a breve distanza da Bolzaneto ex area industriale di San Quirico, comoda per gli accessi veicolari e la vicinanza al casello autostradale. Appezamento di terreno piano dotato di due ampi accessi carrabili contrapposti con entrostante un fabbricato industriale prefabbricato ad un piano di due campate a falde comprendenti un'ampia officina e lateralmente una zona uso ufficio, magazzino, spogliatoio e servizi. La costruzione è recente (2011) e in buono stato, l'accessibilità carrabile interna è facilitata da ampi portoni scorrevoli, la struttura metallica è formata da due corpi a due falde affiancate, i tamponamenti in pannelli metallici prefabbricati verosimilmente coibentati, gli spazi interni sono comodamente fruibili, l'altezza massima è di circa 6 metri, è presente una fossa di ispezione, buona la luminosità tramite lucernai a tetto. Gli uffici e i servizi sono vetusti in muratura in carenti condizioni manutentive.

All'esterno, nel piazzale di accesso verso sud, è presente un piccolo fabbricato in muratura a copertura piana composto di un vano uso magazzino di scadenti qualità e condizioni manutentive.



Sul retro del capannone principale un'area di deposito e accesso secondario in stato di degrado e abbandono difficilmente fruibile e non accessibile dal capannone per la presenza di un dislivello esterno. L'intero complesso immobiliare è recintato con pannellature o reti, lo stato attuale delle singole porzioni e dei relativi piazzali è illustrato dalle fotografie **Allegato 21**.

L'intero lotto ha superficie di circa 1150 mq, la superficie coperta dal capannone principale risulta di circa 500 mq il piccolo magazzino esterno ha superficie di circa 50 mq, le aree scoperte uso accesso, manovra e stoccaggio risultano di 600 mq circa. Le superfici ora dette sono desunte graficamente dalle planimetrie catastali e di progetto allegate sono pertanto sommariamente indicative delle consistenze, le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare risulta di proprietà della [REDACTED] in forza di atto di compravendita [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a Genova il [REDACTED], come risulta dalla copia conforme dell'atto con allegati reperita dallo scrivente presso il notaio [REDACTED] qui **Allegato 22**.

L'immobile è occupato dall'attività di officina meccanica della stessa [REDACTED].

4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie in atti risultano le seguenti formalità



sull'immobile in oggetto.

➤ **Trascrizioni**

- Trascrizione del [REDACTED]
Costituzione di fondo patrimoniale a favore di [REDACTED]
– [REDACTED].
- Trascrizione del [REDACTED]
Acquisto da parte di [REDACTED]
- Trascrizione del [REDACTED]
Verbale di pignoramento immobili a favore della
precedente [REDACTED].

➤ **Iscrizioni**

- Iscrizione del [REDACTED]
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con annotazioni per erogazioni.
- Iscrizione del [REDACTED]
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore
della precedente [REDACTED].

➤ **Formalità vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

L'immobile è in piena proprietà dell'esecutata [REDACTED]
[REDACTED], ricade in Zona non inondabile del Piano di Bacino
della Valpolcevera, ed è soggetto alle Norme Geologiche di
attuazione del PUC. Rimangono a carico dell'acquirente gli
oneri e gli obblighi nascenti dal mancato completamento della
pratica edilizia riguardante il recente intervento sul capannone
di cui al paragrafo che segue.



Per quanto emerge dagli atti non risultano domande o provvedimenti giudiziari oltre a quelli segnalati.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il capannone principale è oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi.

- Condono edilizio C12287 del [REDACTED] Provvedimento n° [REDACTED] del [REDACTED] (citato nell'ambito del Permesso [REDACTED] di cui oltre).
- Autorizzazione in Sanatoria n° [REDACTED] (citata nell'atto di provenienza).
- Permesso in Sanatoria n° [REDACTED] Prog. [REDACTED] in capo a [REDACTED] per il mantenimento delle opere relative a modifiche interne ed esterne.
Provvedimento ed estratto tavola grafica in **Allegato 23**.
- Permesso di costruire n° [REDACTED] Prog. S.U. [REDACTED] in capo a [REDACTED] per "adeguamento funzionale e igienico sanitario del fabbricato".

Provvedimento ed estratto tavole grafiche in **Allegato 24**.

La distribuzione e la consistenza attuale dell'immobile risultano sostanzialmente conformi alla tavola di progetto depositata il 26.07.2011 allegata, esplicitamente richiamata dal provvedimento stesso, si notano tuttavia alcune difformità riguardanti forma, dimensioni e numero dei serramenti e dei lucernari e in generale dei prospetti; resta da verificare il rispetto delle molteplici condizioni dettate dal suddetto



Permesso.

Le pratiche edilizie non risultano completate, l'immobile ad oggi risulta privo di Agibilità.

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come risulta dall'Art. 7 dell'atto di provenienza 12.05.2011 **Allegato 22** l'immobile è esonerato dagli obblighi in materia di certificazione energetica ai sensi dell'Art. 2, comma 2, lett. b, del Regolamento Regionale 22.01.2009 n° 1.

7. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'attuale proprietaria è Società in nome collettivo, l'immobile è strumentale all'attività di officina dell'esecutata, l'atto di trasferimento ricade in campo IVA soggetto a tassa di registro in misura fissa salva diversa opzione del venditore.

8. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura. A titolo informativo si espone di seguito una valutazione sintetica noti i prezzi medi unitari per capannoni liberi in condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dall'Agenzia del Territorio **Allegato 25** i prezzi unitari per capannoni tipici in zona San Quirico variano da €/mq 540 a €/mq 810.

Pur essendo di recente costruzione l'immobile principale in oggetto risulta gravato dalle mancate conformità edilizie e catastali di cui si è detto. Pertanto si ipotizza per confronto in via prudenziale il



prezzo unitario di €/mq 500 applicato alla superficie coperta del solo capannone principale di circa mq 500 compresi per incidenza i piazzali e il magazzino esterno quali accessori privi di valore autonomo che influiscono positivamente sull'appetibilità del bene, per cui

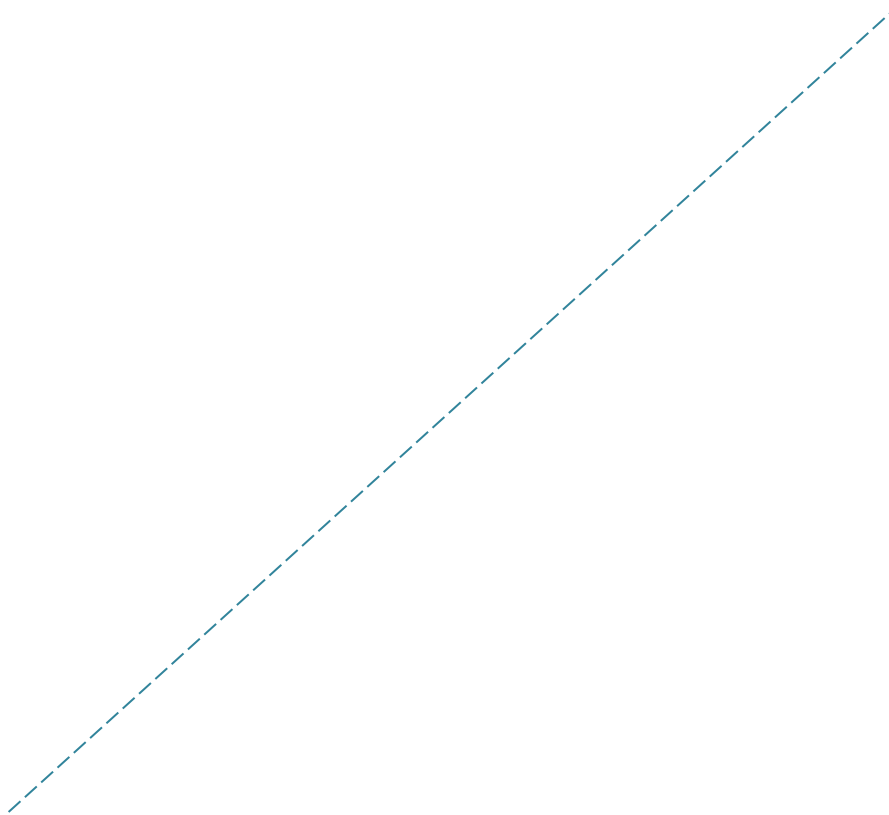
$$\text{mq } 500 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 250.000$$

Il richiesto valore sommario di stima del complesso immobiliare in oggetto, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, inteso libero da gravami, è indicato sommariamente pari a:

€ 250.000

(duecentocinquantamilaeuro)

* * *



LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

In Comune di Campomorone, località Cravasco,

➤ 1A

- terreni di superficie complessiva circa mq 3380 con entrostante un fabbricato uso abitativo di n. 6 vani catastali distribuiti su due piani fuori terra, un piccolo fabbricato uso magazzino di un piano, distacchi e cortili, il tutto con accessi da via Cravasco civ. n. 2
- fra le coerenze in un sol corpo da ovest ed in senso orario: proprietà di cui ai mappali al Catasto Terreni Foglio 6 nn. 967 e 344, confluenze di due tratti di rivo;
- il tutto così censito
 - al Catasto Fabbricati del Comune di Campomorone, Foglio 6, mapp. 767, Cat.A/4, Cl.2, vani 6, RC 260,29, il fabbricato ed il magazzino;
 - al Catasto Terreni del Comune di Campomorone, Foglio 6, mapp. 501, sem. irr. arg., Cl.4, mq 2090, RD 16,19, RA 9,17 mapp. 502, sem. irr. arg., Cl.4, mq 15, RD 0,12, RA 0,07 mapp. 503, bosco ceduo, Cl.3, mq 620, RD 0,29, RA 0,16 mapp. 504, bosco ceduo, Cl.3, mq 60, RD 0,03, RA 0,02

➤ 1B

- sono compresi nel Lotto 3 due appezzamenti di terreno a pascolo e bosco di alta collina dislocati rispetto al fabbricato



prima detto verso il monte Brignola, così censiti al Catasto Terreni del Comune di Campomorone, Foglio 1,
- mapp. 68, pascolo, Cl.2, mq 2.540, RD 1,44, RA 1,18
- mapp. 69, bosco alto, Cl.2, mq 138.000, RD 57,06, RA 21,40
fra le coerenze in un sol corpo da ovest ed in senso orario:
proprietà di cui ai mappali al Foglio 1 del Catasto Terreni di Campomorone nn. 67, 54 e 55, Rian di Ciappelli, strada vicinale Taccone Brignola.

Tutte le proprietà risultano in capo all'esecutata [REDACTED]
[REDACTED] per proprietà intera quale bene personale.

La distribuzione interna del fabbricato risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

Gli immobili risultano così ulteriormente individuati:

- **Allegato 26:** Planimetria Catasto Terreni fabbricato e aree annesse.
- **Allegato 27:** Planimetria Catasto Urbano fabbricati
- **Allegato 28:** Visura Catasto Fabbricati
- **Allegato 29:** n° 4 visure Catasto Terreni aree annesse ai fabbricati
- **Allegato 30:** Planimetria Catasto Terreni aree boschive e pascolo
- **Allegato 31:** N° 2 visure Catasto Terreni aree boschive e pascolo
- **Allegato 32:** Planimetria generale aree boschive.

* * *



2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Fabbricato rustico in pietra e legno distribuito su due livelli con magazzino-fienile annesso e aree antistanti a cortile e fasce incolte. La zona è panoramica e ben esposta tuttavia risulta fortemente penalizzata dalle estese cave di pietra di Isoverde fronti stanti e dalla presenza del vicino cantiere per la costruzione della nuova galleria ferroviaria, attività che generano emissioni di rumori, polveri, possibili inquinamenti e traffico pesante lungo la stretta e tortuosa strada che sale alla località di Cravasco.

Il fabbricato è vetusto ma strutturalmente sano nei limiti della antica tipologia strutturale che lo caratterizza, le coperture sono a falde in tegole. Internamente è dotato di finiture obsolete in carenza di condizioni manutentive, impianti assenti o da adeguare.

L'unità comprende due scantinati al piano seminterrato, bagno, dispensa, cucina, ripostiglio e tre locali al piano primo raggiungibile con scala esterna. Il magazzino fienile ha semplice pianta rettangolare, copertura a falde in tegole, accessi carrabili con portoni metallici. Lo stato attuale degli immobili e delle aree annesse risulta dalle fotografie **Allegato 33**.

L'intero lotto ha superficie di circa mq 3380 compresi i sedimi dei fabbricati. L'edificio principale ha scantinati al piano seminterrato di circa 60 mq lordi, spazi abitativi a primo piano di circa 110 mq lordi, il fienile copre una superficie di circa 40 mq, le aree a cortili all'intorno risultano di circa 450 mq, le fasce di circa mq 2780.



Le superfici ora dette sono tratte graficamente dalle planimetrie catastali allegare e risultano sommariamente indicative, le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

La superficie commerciale lorda compensata secondo i rapporti mercantili d'uso con le superfici degli accessori (magazzino 0,5 – cantine 0,25 – giardini 0,1 – aree scoperte 0,02 – fasce 0,01) risulta di circa mq 190.

I terreni montani e a pascolo risultano complessivamente di 140.640 mq.

3. PROPRIETÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare sopra descritto risulta di proprietà intera della esecutata [REDACTED] in forza di Certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] per decesso della madre [REDACTED] del [REDACTED], registrato a Genova il [REDACTED].

L'immobile è a disposizione degli esecutati.

4. PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITÀ

Dalle certificazioni ipotecarie agli atti risultano le seguenti formalità su tutto o parti del complesso immobiliare.

➤ **Trascrizioni**

- Trascrizione del [REDACTED]
Successione in capo all'esecutata.
- Trascrizione del [REDACTED]
Verbale di pignoramento immobili a favore della



precedente [REDACTED].

➤ **Iscrizioni**

- Iscrizione del [REDACTED]
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED].
- Iscrizione del [REDACTED]
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED].
- Iscrizione del [REDACTED]
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo a favore della
precedente [REDACTED] [REDACTED].

➤ **Formalità vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Gli immobili risultano di piena proprietà dell'esecutata [REDACTED] quali beni personali. Le aree sono soggette a tutela paesaggistica e ambientale e sono inserite in zona a vincolo idrogeologico. Per quanto agli atti non risultano domande giudiziali oltre a quelle segnalate.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano interventi edilizi di recente realizzazione. Trattasi di fabbricati rustici di costruzione risalente ai primi del '900 per i quali non esiste depositata alcuna pratica edilizia.

Ai sensi del PUC Vigente il fabbricato e le aree adiacenti ricadono in Zona Eb – Ambienti boscati, i terreni a pascolo e bosco in Zona EA0/EA1 di particolare interesse paesistico.

La zona è sottoposta a tutela paesaggistica ambientale Dlgs 42/04, a vincolo idrogeologico LR 4/99, ed è inserita nel Piano di Bacino



del Torrente Polcevera.

Il mappale 69 è compreso in fascia di rispetto da corso d'acqua, i mappali 68 e 69 sono compresi in fascia di rispetto stradale.

Il tutto come risulta dalla comunicazione del Comune di Campomorone **Allegato 34** e dal Certificato di destinazione urbanistica **Allegato 35**.

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In **Allegato 36** si riporta la Certificazione energetica ACE relativa al fabbricato principale redatta dal tecnico abilitato ing. Cortinois Stefano in forza della quale l'immobile risulta di Classe G.

7. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili sono in capo a persona fisica, l'atto di trasferimento risulta soggetto ad imposta di registro.

8. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura. Quanto al fabbricato ed ai relativi accessori si espone di seguito a titolo informativo una valutazione sintetica noti i prezzi medi unitari per abitazioni di tipo economico in condizioni normali applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dall'Agenzia del Territorio **Allegato 37** i prezzi unitari per immobili simili in zona variano da €/mq 730 a €/mq 1000.

Non esiste un mercato significativo per immobili rustici isolati del tipo in questione.

Tenuto conto delle caratteristiche generali e specifiche



dell'immobile di cui si è relazionato, si ipotizza per confronto in via prudentiale il prezzo unitario di €/mq 350 applicato alla superficie commerciale lorda compensata del complesso di beni di mq 190, per cui

mq 190 x €/mq 350 = arrotondato. **€ 67.000**

Visti i Valori Agricoli medi della Provincia di Genova editi dall'Agenzia delle Entrate **Allegato 38** che indicano valori di € 4486/ha per il bosco ceduo e di € 4355/ha per il pascolo, vista l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni in oggetto, si ritiene di poter applicare in via prudentiale il prezzo unitario di €/ha 2000, per cui:

ha 14,064 x 2000 = arrotondato **€ 28.000**

Il richiesto valore sommario di stima del complesso immobiliare in oggetto, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, inteso libero da gravami, è indicato sommariamente pari a:

€ 95.000

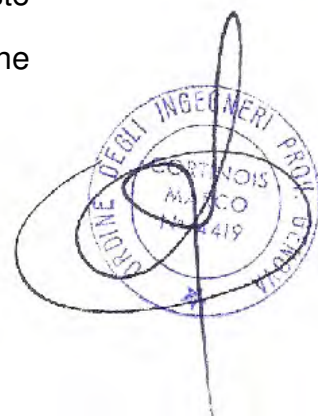
(novantacinquemilaeuro)

* * *

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver fornito risposte ai quesiti, quanto più esaurienti possibile e rimane a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Genova, 05.11.2015

* * *
* * *
* * *



Allegati

1. *Decreto di nomina*
2. *Quesito*
3. *Proroga termini*

LOTTO 1 – Via San Biagio 12F - Genova

4. *Fotografie generali del sito*
5. *Planimetria toponomastica*
6. *Piantine catastali*
7. *Visure catastali*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Atto di provenienza*
10. *Spese condominiali*
11. *C.E. 53/99*
12. *Sanatoria 3405/08*
13. *Dichiarazione Agibilità*
14. *Pratica Agibilità*
15. *Attestato Certificazione Energetica*
16. *Banca dati O.M.I.*

LOTTO 2 – Via G. Gastaldi 1r - Genova

17. *Fotografie generali del sito*
18. *Planimetria toponomastica*
19. *Planimetria catastale*
20. *Visure catastali*
21. *Documentazione fotografica*
22. *Atto di provenienza*



23. *Permesso 339/2008*

24. *Permesso 795/2011*

25. *Banca dati O.M.I.*

LOTTO 3 – Terreni e fabbricati in Campomorone loc. Cravasco

26. *Planimetria catastale*

27. *Piantina catastale*

28. *Visure catastali*

29. *Visure catastali*

30. *Planimetria catastale*

31. *Visura catastale*

32. *Planimetria generale*

33. *Documentazione fotografica*

34. *Dichiarazione pratiche edilizie*

35. *Certificato destinazione urbanistica*

36. *Attestato Certificazione Energetica*

37. *Banca dati O.M.I.*

38. *Valori agricoli medi*

* * *

Genova, 05.11.2015

