Enrico POZZOLINI - architetto - via Luccoli 14/9 - 16123 GENOVA - tel. e fax 0102474498

**R.E. 454/2015**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Giudice dott. **Daniele BIANCHI**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

avvocato

contro

**Immobile ubicato nel Comune di BARGAGLI (GE) - Loc. CISIANO**
**via Dolo civ. 84 (già civ.42)**
**a Catasto Fabbricati, Foglio 38, Particella 785**

# RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Albo degli architetti della provincia di Genova n.594 – C. F. PZZ NRC 48MO1 D969E - P.IVA 01180880104 – enrico.pozzolini@gmail.com

Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

**0 – LOTTO UNICO:**

**Casa da terra a tetto di tre piani ubicata nel Comune di Bargagli, località Cisiano in via Dolo civ. 84 (già civ.42) composta di appartamento al piano primo e accessori.**

## 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di **Bargagli, località Cisiano** in **via Dolo civ. 84 (già civ.42)** e costituita da:

- al piano terra due cantine ciascuna con accesso dalla via Dolo;
- un alloggio al piano primo composto da ingresso, cucina, due stanze, bagno e un poggiolo, il tutto accessibile tramite scala esterna;
- un locale accessorio al secondo piano accessibile da terrazzo annesso;
- un magazzino accessibile dal terrazzo al secondo piano con sottostante cisterna di pari sedime.

### 1.1 – Dati Metrici

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE** comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = **mq. 127 (arr.)**

- **due cantine al piano terra : mq. 58.5 x 25% + cortile mq. 12,2 x 10% = mq. 14,63 + 1,22 = mq. 15,85;**
- **alloggio al piano primo: mq.** 81,7 **+ poggiolo** mq. 5,6 x 30% + **cortile e scale esterne** mq. 21,9 x 10% = mq. 81,70 + 1,68 + 2,19 = **mq. 85,57;**
- **locale accessorio al secondo piano: mq. 52.50 x 25% = mq. 13,13**
- **magazzino ex seccatoio mq.** 16.20 x 25% + **ex cisterna** mq. 15 x 12,5% = mq. 4,05 + 1,88 **= mq. 5,93 ;**
- **terrazzo al 2° piano mq. 15,85 x 30% = mq. 4,76;**



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

- **cortile/disimpegno al 2°piano** = mq. 16,2 x 10% **= mq. 1,62**

**SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE: = MQ. 183,55.**

- **alloggio al piano primo: mq. 60,40 poggiolo: mq. 5,60 ;**
- **due cantine al piano terra :mq. 33,20 + mq. 9,70 = mq. 42,90**
- **locale accessorio esterno al secondo piano: mq.40,70**
- **magazzino al secondo piano mq. 10,60, cisterna mq. 10,10 ;**
- **terrazzo mq. 15,85.**

**1.2 – Dati Catastali**

L'appartamento risulta così censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bargagli (A658):

**Dati Identificativi:** Foglio: **38**; Particella **785**.

**Dati di Classamento:** Categoria **A/4**; Classe **2**; consistenza: **vani 6,5**; Superficie Catastale: Totale 167 mq.; Totale escluse aree scoperte 156 mq.; Rendita: **€ 328,98**; Indirizzo: **VIA DOLO , piano T-1-2**.

Intestati:

1) **nato a il C.F.** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2) **nata a il , C.F.** ; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con .

**Planimetria -** La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dell' immobile; si veda il successivo paragrafo 7.3.

**1.3 - Confini**

I confini dell' immobile sono i seguenti :



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

**a nord:** con il terreno iscritto a Catasto Terreni al Foglio 38 particella 377;

**a est:** con il terreno iscritto a Catasto Terreni al Foglio 38 particella 379;

**a sud**: con la strada comunale via Dolo;

**a ovest:** in aderenza con l'edificio iscritto a Catasto Terreni al Foglio 38 particella 365 .

## 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili (All. 1).

L'immobile è situato, nel territorio del Comune di Bargagli, in prossimità all'estremità superiore orientale del torrente Lentro, affluente di sinistra del Bisagno, nel nucleo rurale formatosi lungo l'antico percorso della mulattiera che dalla mezza costa nord della val Lentro scende verso l'estremità stessa della valle in prossimità del fondo valle alla quota di circa 510 m. s.l.m.. Dista 110 metri di strada pedonale dalla strada comunale carrabile asfaltata che a sua volta dista 7,7 km. dal bivio di La Presa sulla Strada Statale 45 della val Bisagno; da la Presa al centro del Comune di Bargagli, dove sono ubicati i principali servizi la distanza è di 4 km mentre la stazione Brignole di Genova dista dal bivio 14,3 km quanto il casello autostradale di Genova est. I mezzi pubblici hanno scarsa frequenza e i parcheggi sono scarsi; la **zona di rilevazione OMI è R1 extraurbana/zona montana .**

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da occupazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. 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: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nascente da atto concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Fabio NOVARA di Genova, in data 11/09/2009, Rep. n. , iscritto a Genova in data , Reg. Part. n. , Reg. Gen. , sull'immobile oggetto di perizia per l'importo totale di € 183.651,50 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro gli esecutati.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Massimo CHIABRERA di Genova, in data 24/11/2010, Rep. n. , iscritto a Genova in data , Reg. Part. n. , Reg. Gen. , sull'immobile oggetto di perizia per l'importo totale di € 60.000,00 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro gli esecutati.

4.2.2. Pignoramenti

- **Trascrizione contro**, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data – R.P. n. – R.G. di atto di **pignoramento** immobiliare redatto in data rep.n. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. C/O STUDIO GIORGI contro gli esecutati sull'immobile oggetto di perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: potrebbe sussistere una servitù passiva gravante sulle scale esterne comprese sul lato est dell'unità immobiliare oggetto di perizia a favore dell'accesso alle particelle 377 e 379 confinanti.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 2.750,00 (v. paragr. 7.5);

4.3.2. di conformità catastale: € 550,00 (v. paragr. 7.5).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Lo stato dei luoghi dimostra l'esistenza di **servitù attiva di passaggio** di fatto a favore dell'immobile oggetto di perizia per l'accesso al magazzino ex seccatoio al secondo piano gravante su una porzione di circa 2 mq. di terreno catastalmente compreso nella particella 377 attualmente catastalmente intestata agli esecutati ma non compresa nella vendita giudiziale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati, come sopra meglio individuati, attuali proprietari, il bene oggetto di perizia, iscritto a Catasto Fabbricati Foglio 38 Particella 785 senza subalterni, di 6.5 vani in Via Dolo Civ. 42 oltre a due terreni (Foglio 38 particelle 377 e 379) questi non compresi nella attuale procedura,

é pervenuto, a ciascuno per la quota di 1/2, per atto di compravendita a rogito del notaio Fabio NOVARA di Genova, in data Rep. n. , trascritto a Genova in data Reg. Part. n. , Reg. Gen. , per acquisto fattone dai signori n. a il e n. il .

### 6.2 Precedenti proprietari

Ai signori, e , il bene oggetto di perizia, allora censito a Catasto Terreni quale fabbricato promiscuo suddiviso in subalterni (F.38: part. 378: Sub.1 alloggio al primo piano, Sub.2 secondo piano intero, Sub.3 cantine) é pervenuto, insieme ai terreni part.377 e 379 per compravendita mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Alessandro CORSI di Genova, in data , Rep. n. tale atto venne **trascritto** a Genova in data **con due formalità**:



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

- al Reg. Part. n. [illegible], Reg. Gen. [illegible], di acquisto del **Sub. 2** dai signori [illegible] nato a [illegible] il [illegible], [illegible] nato a [illegible] il [illegible], [illegible] nata a [illegible] il [illegible], [illegible] nato a [illegible] il [illegible], [illegible] nata a [illegible] il [illegible] nata a [illegible] il [illegible], e [illegible] nato a [illegible] il [illegible];

- al Reg. Part. n. [illegible], Reg. Gen. [illegible], di acquisto del Sub.1 e Sub. 3 dai signori, [illegible] nato a [illegible] il [illegible], nata a [illegible] il [illegible], [illegible] nata a [illegible] il [illegible] e [illegible] nato a [illegible] il [illegible].

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISICA E CATASTALE

### 7.1 - Situazione Urbanistica

- Il **Piano Regolatore Generale** del Comune di Bargagli, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Rapallo n.272 del 16.07.1982 e approvato con D.P.G.R. n° 58 del 05.03.1999 e successive varianti (Variante 2005 D.D.Prov.n°937/17917 16/02/2006; Variante 2006 D.D.Prov.n° 3115/65128 28/05/2007), include gli immobili oggetto di perizia nella **Zona omogenea per insediamenti a prevalenza residenziale: (A2) ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE - TESSUTI STORICI (Zona A secondo D.I n° 1444 del 2.4.1968)** comprendente l'agglomerato minore, associabile alla tipologia di nucleo rurale di Cisiano. (All. 1.3).

- Il **P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** include l'edificio in Zona **ID MA** (Insediamento Diffuso - Mantenimento).

- La **CLASSE SISMICA** è 3 - (DGR 1362 19.11.2010).

### 7.2 - Conformità urbanistica ed edilizia

Negli archivi del Comune di Bargagli non risulta alcuna pratica edilizia relativa all'edificazione e/o modifica dell'immobile in oggetto; tuttavia l'edificio risulta



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

esistente nella sua consistenza planimetrica in data anteriore alla approvazione del primo Regolamento Edilizio Comunale (1954) in quanto rappresentata, quale fabbricato rurale, nella mappa catastale antecedente a tale Regolamento (1953); l'esame obbiettivo della muratura permette di confermare che anche la consistenza volumetrica attuale sia quella originaria, salvo quanto di seguito osservato al paragrafo 7.1.3 ultimo comma circa la porzione di copertura piana insistente sul locale cucina. Si può quindi ritenere che lo stato regolare dell'unità immobiliare sia quello rappresentato nella planimetria vigente depositata a Catasto Fabbricati il 14.07.2003 in concomitanza con la soppressione della particella 378 quale Fabbricato Promiscuo suddiviso in 3 subalterni e la costituzione in Ente Urbano della particella 785 (All. 4)

7.3 - Conformità Catastale

Lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 3) è sostanzialmente conforme alla **planimetria** depositata al **Catasto Fabbricati** in data **14 luglio 2003** (Allegato 4) con l'esclusione delle seguenti difformità :

1. il muro divisorio tra ingresso e cucina al piano primo è rappresentato come tramezza dello spessore di cm. 10 o 15, laddove è stato rilevato un muro in pietra dello spessore di cm. 56; si tratta di un evidente errore materiale grafico.
2. nel locale ingresso esiste un ampliamento del locale WC realizzato con tramezze da 10 cm. contenente un box doccia;
3. al secondo piano il terrazzo insiste non solo sui sottostanti ingresso e WC, come rappresentato, ma anche sul locale cucina;
4. la finestra verso est del locale accessorio al secondo piano è murata all'esterno.



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

Verosimilmente le difformità 3 e 4 corrispondono ad un intervento di trasformazione in copertura piana di una copertura a falde; tali opere, come dichiarato dalla proprietaria e confermabile dall'esame obbiettivo dello stato dell'immobile, sono state realizzate in data antecedente all'emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 21.05.2012 e valido fino al 21.05.2022 (All. 6) in quanto non risultano avvenute successive modifiche nell'involucro edilizio rilevanti ai fini della prestazione energetica.

Le difformità sono rappresentate con tratteggio in colore rosso nella planimetria dello stato attuale (All. 3).

7.4 - Decreto di abitabilità

Per l'immobile oggetto di perizia non esiste decreto di abitabilità in quanto edificato in data anteriore all'obbligo di titolo edilizio e, verosimilmente, in data anteriore all'emanazione del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (1936).

7.5 - Oneri di Regolarizzazione Edilizia - Urbanistica e catastale

Le opere difformi dallo stato rappresentato nella planimetria catastale vigente, da considerarsi quale stato regolare, come sopra individuate, costituiscono un intervento di manutenzione straordinaria come definita dalla L.R.L. n° 16/2008 e s.m.e i. all'art.7 lett. c in quanto interessanti parti strutturali dell'edificio (tetto) e quindi soggetti a SCIA ex art. 21 bis; la realizzazione di tali opere in assenza di SCIA ricade nella fattispecie di cui all'art. 43 comma 1 , della stessa L.R. per cui le stesse sono soggette ad una sanzione pecuniaria pari ad € 1.033,00.

La procedura di regolarizzazione edilizia-urbanistica presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bargagli comporta oneri stimabili nella misura di **€ 2.750,00 circa** (Sanzione € 1.033,00, diritti comunali € 350 ca., onorari professionali compreso IVA e oneri previdenziali € 1.370,00).



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

La regolarizzazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate costituita da una denuncia di variazione a Catasto Fabbricati (DOCFA) comporta oneri professionali al lordo di IVA e cassa previdenza di € 500,00 e diritti catastali € 50.00.

Il totale degli **oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** è stimabile nella misura di **€ 3.300,00** (arr.)

## 8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto **non** risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).: nè per la parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), nè per la parte III° ex L. 1497/1939,

## 9. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

| **Caratteristiche dell'edificio principale** | |
|---|---|
| Numero dei piani | tre fuori terra |
| Data di edificazione | Ante 1942 |
| Struttura: | Muratura portante |
| Copertura: | parzialmente piana, praticabile - condizioni sufficienti; parzialmente a falde in buone condizioni il corpo principale, scadenti il magazzino ex seccatoio |
| Scale: | esterne con struttura in calcestruzzo - condizioni: medie. |
| Muratura: | in pietra con alcune tramezze in mattoni forati; |
| Facciate: | Facciata: intonaco in arenino alla genovese fortemente degradato |
| Poggiolo: | al primo piano - soletta con appoggi a terra tramite pali in ferro; con parapetto in ferro - condizioni scadenti. |
| Accessi esterni: | Portoncini in legno per tutti gli accessi (in condizioni scadenti) salvo l'accessorio al secondo piano con porta finestra in alluminio con vetrocamera in buone condizioni |
| Scale e passaggio/cortile: | struttura e strato di usura in calcestruzzo condizioni medie |



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

| **Impianti** | |
|---|---|
| Citofonico: | assente |
| Gas: | bombola gpl in nicchia esterna all'alloggio |
| Terra: | presente nell'alloggio |
| Fognatura: | alloggio allacciato all'impianto comunale |
| Adduzione idrica: | allaccio acquedotto comunale |
| Telefonico: | assente |
| Termico: | assente |
| Solare: | assente |
| Fotovoltaico: | assente |

**Caratteristiche dell'appartamento:**

| | |
|---|---|
| Portoncino: | anta singola in legno non blindata - condizioni: scadenti |
| Infissi esterni: | finestre in legno verniciato bianco con vetro semplice - condizioni: scadenti – persiane in legno - condizioni: scadenti |
| Infissi interni: | porte a battente tamburate in legno; condizioni: mediocri |
| Pavimenti: | piastrelle in ceramica ; condizioni sufficienti; |
| Cucina: | pavimento rivestito in laminato finto legn; pareti rivestite con fascia di piastrelle in ceramica (da h. 0,90 a h = 1,60) – canna fumaria assente - lavello assente - condizioni: scadenti |
| Bagno: | pavimento e pareti (h = 200 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica – sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: scadenti |
| Pareti e soffitti: | in tinta lavabile - condizioni: scadenti |
| Impianto elettrico: | parzialmente esterno, parzialmente sottotraccia in plastipiombo con interruttore salvavita |
| Impianto di riscaldamento: | assente esiste comignolo a tetto senza canna fumaria |
| Acqua calda sanitaria: | scaldaacqua istantaneo a gas metano (bombola) in cucina; scalda acqua elettrico (piccolo boyler in WC) - entrambi in condizioni scadenti |
| Classe di prestazione energetica globale | G |
| Prestazione energetica globale | Valore Attuale 520.36 kWh $m^2$ anno |

**Caratteristiche del locale accessorio:**



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

| | |
|---|---|
| Porte : | ante singole in vecchio legno massello - condizioni: sufficienti |
| Infissi esterni: | solo inferriate con rete - condizioni: scadenti – persiane in legno - condizioni: scadenti |
| Pavimenti: | vecchio acciottolato di stalla il locale grande - battuto di cemento il piccolo ; condizioni sufficienti; |
| Pareti: | Pietra a vista nel locale grande; vecchio intonaco nel locale piccolo - condizioni: mediocri |
| Soffitti: | putrelle e tavelloni a vista in entrambi i locali - condizioni: scadenti |
| Impianto elettrico: | cavi volanti allacciati all'appartamento superiore |
| **Caratteristiche del magazzino ex seccatoio:** | |
| Porta : | anta singola in vecchio legno massello - condizioni: pessime; |
| Infissi esterni: | finestra in legno a due ante in basso - condizioni: pessime – finestrino al piano soppalco-seccatoio - condizioni: sufficienti. |
| Pavimenti: | battuto di cemento; condizioni sufficienti; |
| Pareti: | Pietra a vista; |
| Soffitti: | Soppalco ex seccatoio con travi e listelli in legno a vista - condizioni: scadenti |
| Impianto elettrico: | assente |



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

## 10. STIMA DELL'IMMOBILE

### 10.1. Criteri di Stima

L'immobile viene stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearlo al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate

- Il Borsino Immobiliare.

### 10.2. Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al Valore Medio delle fonti indirette osservate (€/mq. 462,25) si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi dal valore medio le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

**- LE CARATTERISTICHE** ESTRINSECHE **DELLA ZONA** (Zona non soggetta a vincolo Paesistico Ambientale -2%, Zona di Inquinamento Acustico +2%, Inquinamento Atmosferico basso +2%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico -3%, Assenza parcheggi -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare **un'incidenza percentuale negativa pari a -5% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 8,08);**

**- LE CARATTERISTICHE** ESTRINSECHE **DELL'UNITÀ IMMOBILIARE** (Coeff. di piani senza ascensore +1.65%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) - Quadrante SE-SO +2%, Prospicienza (panoramicità) verso spazio aperto con vista libera +6%) - **determinano un'incidenza percentuale positiva pari a +9,65% dell'oscillazione della media delle fonti (+€15,58);**



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

- **LE CARATTERISTICHE** INTRINSECHE **DELL'UNITÀ IMMOBILIARE** (Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti basso stato -5%; coperture medio stato 0%; scale esterne e cortili medio stato 0%; Stato conservativo delle finiture e impianti interni: basso stato -5%) **determinano un'incidenza percentuale negativa pari a -10,00% dell'oscillazione della media delle fonti (-€16,15).**

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq. 454,61** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 127,00** determina un

**VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 57.735,44.**

11.3. Determinazione del Valore Complessivo

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- intervento necessario di **manutenzione** su: Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico, Serramenti esterni, Serramenti interni, Rivestimenti murari (piastrelle), Opere da pittore, Certificazioni e Spese tecniche - tale da incidere negativamente nella misura del **20%** sul valore medio di mercato **(- € 11.547,09);**

- Regolarità edilizia e catastale: per quanto esposto nel precedente paragrafo 7.5 la riconduzione ad uno stato regolare dell'immobile incide negativamente per l'importo di **-€ 3.300,00**

**VALORE COMPLESSIVO pari a: Euro (57.735,44. - 11.547,09 - 3.300,00) = 42.900.00 (arr.) Euro quarantaduemila novecento /00**

11.4. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento **NON** sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

## 12. OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO

1. Nomina con ordinanza in data 05.07.2016 dal G.E. dott. Daniele BIANCHI quale esperto nel procedimento in epigrafe;

2. Giuramento in data 20.07.2016;

3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in data 20.07.2016.

4. Fissazione del sopralluogo per la data 13.09.2016 mediante invio di raccomandata R.R. agli esecutati e al procedente;

5. Acquisizione di planimetria depositata al catasto fabbricati – e dell'estratto completo della mappa del Catasto terreni - agenzia del territorio;

6. Ricerca di titoli edilizi, decreto di abitabilità e informazioni urbanistiche presso l'archivio del Comune di Bargagli;

7. Eseguito sopralluogo il 13.09.2016 in assenza di chiunque, limitatamente alle parti accessibili e aperte (alloggio al primo piano, magazzino ex seccatoio al secondo piano; eseguito parzialmente rilievo grafico e fotografico; individuati alcuni elementi necessari per la certificazione energetica; lasciato avviso nella parte chiusa;

8. Ricevuta rqaccomandata all'esecutata per compiuta giacenza; presentata richiesta di nomina di custode;

9. Ottenute chiavi dal custode SOVEMO il 14.12.2016

10. Effettuato sopralluogo presso l'immobile, ultimato il rilievo grafico e fotografico e l'individuazione degli elementi necessari per la certificazione energetica;

11 . Individuazione della tipologia di irregolarità edilizia con ricerche presso Catasto e S.U.E. di Bargagli per verificare lo stato catastale all'edificazione;

12. Esaminato presso il notaio Corsi il più vecchio atto originario di compravendita per accertare la consistenza e la regolarità dell'immobile;



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116

13. Acquisizione di estratti del PRG vigente e adottato – vincoli

14. Acquisizione di visura storica per immobile dal catasto fabbricati – agenzia del territorio.

15. Richiesto al Sistema Regionale il numero di certificato corrispondente ai dati catastali e ottenuta l'informazione che l'unità immobiliare ne è già dotata; richiesta copia conforme tramite PEC.

16. Ricezione Copia Conforme Attestato di Prestazione Energetica (All.6).

## 12 - ALLEGATI

All.1 - COROGRAFIE

- 1.1 Mappa Satellitare Livello Provinciale
- 1.2 Mappa Satellitare Livello Comunale
- 1.3 Mappa Satellitare Livello Locale
- 1.4 Estratto dal Piano Regolatore Generale vigente
- 1.5 Estratto di mappa del Catasto Terreni di Bargagli

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Planimetria rilevata dell'immobile – Opere Difformi dallo Stato Catastale - Scala 1:100;

All.4 - Planimetria catastale - Scala 1: 200 - Formato A4;

All.5 - Visura storica del Catasto Fabbricati;

All.6 – Attestato di Certificazione Energetica;

Genova 10 Gennaio 2017

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI



Firmato Da: POZZOLINI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f52bc30d11a659fa26157a662601116