

Valeria Lelli *Architetto*

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 641/2014

Procedura promossa da:

Avv.

Contro

Avv. -

RELAZIONE DEFINITIVA DI STIMA
Con integrazioni e osservazioni del 30.09.2015¹

¹ I contenuti relativi alle suddette osservazioni vengono qui riportati sottolineati



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobili siti in Mignanego GE, Via XXV Aprile, civ. 69-75, rispettivamente siti ai piani oltre indicati e composti come segue:

- (sub 7) - autorimessa sita a piano terra - composto da vano unico.
- (sub 13) - appartamento sito al primo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, giardino.
- (sub 14) - appartamento sito al primo piano, composto da ingresso-soggiorno, con ampia zona cottura, bagno, due camere, terrazzo.
- (sub 15) - appartamento sito al secondo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere.
- (sub 16) - appartamento sito al secondo piano, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, bagno, due camere.
- (sub 17) - appartamento sito al terzo piano e sottotetto, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, due bagni, tre camere, terrazzo, e soppalco.
- (sub 19) - appartamento sito al piano terra, primo e interrato, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, cantina al piano interrato, terrazzo e giardino.
- (sub 20) - appartamento sito al piano terra e primo, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, due terrazzi e giardino.
- (sub 28) - magazzino sito a piano terra e composto da vano unico.
- (sub 30) - magazzino sito a piano terra e composto da due vani.
- (sub 31) - magazzino sito a piano terra e composto da due vani.
- (sub 33, 34 ,35 ,36 , 37, 38) n° cinque posti auto accatastati separatamente.

Vengono di seguito analizzate le singole unità immobiliari. Le caratteristiche strutturali, tipologiche e di finitura, le informazioni urbanistiche e quelle relative alle formalità vengono inserite sul primo immobile e quindi semplicemente richiamate sui successivi. Si specifica che il complesso risulta dalla ristrutturazione integrale di un intero immobile, noto come Colonia Brian, originariamente proprietà di Ente Ecclesiastico.

A. Sub 7

1.1 Dati Tecnici

Autorimessa: mq 37,67 di superficie calpestabile



mq 41,00 di superficie lorda commerciale²

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

1.3 Identificativi catastali

L'autorimessa risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappa 35, subalterno 7, Zona censuaria -, categoria C/6 - classe 2 - consistenza 41 mq - R.C. € 213,86.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5 Confini

L'autorimessa, così confina:

NORDOVEST:	terrapieno
SUDOVEST:	sub 4
SUDEST:	sub 5
NORDEST:	sub 23
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Zona rurale in quota (Passo dei Giovi, m 472 s.l.m.) , sita a distanza di circa 500 mt dal centro abitato, con buona disponibilità di parcheggi a raso. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

² Si è preferito inserire il valore della superficie riportato sulla misura.



2.2 Collegamenti pubblici

I Giovi sono serviti dalla linea ATP in transito fra Pontedecimo e Vallenzone.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si specifica che quanto oltre riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento, e viene pertanto riportato una unica volta.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici 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: nessuna

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

- 4.2.1 Iscrizioni³: iscrizione ipoteca volontaria a Genova il 23.10.20006 al N° Repertorio 51105/11892, notaio _____ per € 2.850.000,00 a favore _____ con sede in Milano derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € 1.900.000,00, contr- _____, durata anni 20⁴. Il sub interessato risulta il sub 3, poi sub 6, dal cui frazionamento sono originati tutti i sub oggetto della presente procedura fino al 20 compreso, considerati in ordine crescente.
- 4.2.2 Iscrizioni: iscrizione al n° repertorio 16647/2361 il 18.07.2014, nascente da Decreto Ingiuntivo del 29.11.2012 emesso da Tribunale di Genova a favore _____ per un capitale pari ad € 26.000,00, ipoteca € 55.000,00 sui soli sub 13, 14, 15, 16 17, 19, 20.

³ Dalla Certificazione notarile sostitutiva a firma

⁴ La Certificazione di cui sopra riporta anw 2, ma si ritiene sia un errore



- 4.2.3 Trascrizioni: verbale pignoramento immobili trascritto 30.07.2014
n° repertorio 17699/13819 a favore a favore
contro su tutti gli immobili oggetto della presente procedura.⁵
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: in allegato G la scrivente ha riportato le spese necessarie per la regolarizzazione delle opere; tale spese risultano riconducibili a sei diverse tipologie:

- 1- spese professionali per la presentazione di Sanatoria ex Art. 43 L.R. 16/2008, nonché di progetto Cemento Armato;
- 2- spese di istruttoria presso gli Enti competenti per quanto sopra.
- 3- spese per le Certificazioni di conformità necessarie per il rilascio dell'Agibilità;
- 4- sanzioni; tali sanzioni, originariamente calcolate sul massimo previsto dall'Art. 49 comma 3 della L.R. 16/2008, sono state poi aggiornate, grazie al confronto con il Dirigente del Servizio, Arch. (assente al tempo della prima stesura) calcolandole sulla base dell'Art. 43: in tal senso è stato considerato come già acquisito il cambio d'uso ma non regolarizzate le modifiche planimetriche e di prospetto. L'importo delle suddette sanzioni è pertanto oggi calcolabile in € 11.363,00.⁶
- 5- Spese per l'asservimento di nuovi posti auto: la fine lavori ed il conseguente rilascio del Certificato di Agibilità sono condizionati al pieno rispetto degli obblighi assunti dall'intestatario della pratica al momento dell'avvio della stessa, che includeva l'asservimento di un posto auto per ognuno degli immobili ad uso residenza. In tal senso chi ha acquistato l'unico appartamento venduto ha l'obbligo di asservire il box acquistato contestualmente, e, stante la presenza nel lotto di cinque posti auto per un totale di sette appartamenti, è indispensabile l'acquisto di ulteriori due posti auto da asservire. La scrivente, come evidenziato in allegato G, ne ha ipotizzato l'acquisto al prezzo già delineato, evidenziando e calcolando anche i costi, professionali e non, dell'atto di asservimento. Sarebbe anche

⁵ La Certificazione del Notaio non riporta la cifra del pignoramento che dall'atto di Pignoramento immobiliare risulta essere pari a € 1.656.577,18 oltre a spese di notifica, interessi sino al saldo e successive spese occorrente.

⁶ Contenuto specificato nella relazione integrativa del 30.09.2015



possibile, ma più vincolante ed economicamente meno vantaggioso, stante la sua appetibilità come immobile a se stante, asservire il box sub 7.

- 6- Spese per la regolarizzazione dell'allaccio fognario: il progetto prevedeva, in ossequio alla vigente Normativa, l'allaccio delle fognature ad una fossa settica nonché al Rio Coletta, distante una cinquantina di metri. E' stato verificato, in ossequio al dubbio sollevato dall'Architetto, che non esiste fossa settica nel luogo indicato a progetto e quindi, presumibilmente, l'allaccio è stato fatto, abusivamente, al fosso esistente in corrispondenza del marciapiede di via XXV Aprile. In tal senso è stato necessario aggiungere le spese, calcolate forfettariamente, per la realizzazione della nuova fognatura, con la premessa che solo la verifica di un tecnico potrà chiarire ogni dubbio in merito. Si specifica che per questa violazione non sono previste sanzioni ma che la stessa implica reato penale.⁷

L'importo complessivo per tutte le voci di cui sopra, comprensivo di IVA e Cassa e Oneri Previdenziali per le competenze dei professionisti, è pari a circa € 59.000,00.

Si specifica che tutte le spese di cui sopra e in allegato dettagliate vanno considerate a carico dell'acquirente e non della procedura. Il calcolo delle stesse è stato fatto al solo scopo di addivenire ad un prezzo di base d'asta corretto, tenuto conto delle spese a carico che l'acquirente dovrà sostenere per immettere gli immobili sul mercato ad un prezzo congruo con i valori del mercato odierno.⁸

4.3.2 Di conformità catastale: nessuno

5. REGOLARITA' EDILIZIA

- 5.1.1 L'intero immobile nel suo stato attuale deriva dal Permesso di Costruire 34/2007 del 07.09.2007 (*Ristrutturazione Edilizia consistente in cambio d'uso e frazionamento della Colonia Brian - cfr all. F*). L'inizio lavori è stato comunicato al 23.01.2008; non sono state chieste proroghe, risultando con ciò implicito che i lavori dovevano essere ultimati entro il termine di tre anni, e pertanto entro il 23.01.2011. In effetti però non è mai stata data una fine lavori. Inoltre lo stato di fatto deriva dalle

⁷ Contenuti specificati nella relazione integrativa del 30.09.2015

⁸ Contenuto specificato nella relazione integrativa del 30.09.2015



modifiche riportate su una successiva variante – D.I.A. 7091/2010 del 20.08.2010 – di validità nulla in quanto non corredata del necessario progetto strutturale che doveva essere depositato in Provincia. Con questo stato di cose (difformità di quanto rilevato rispetto all'unico progetto valido, quello del Permesso a Costruire e incertezza sulla data di Fine Lavori), risulta comunque necessario il Progetto in Sanatoria; pur parziale, essendo infatti legittimamente acquisito, come sopra specificato, il cambio d'uso. Le difformità rispetto al progetto originario, planimetriche e di prospetto, sono riportate in allegato E.⁹

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli attuali proprietari i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Genova in data 25.05.2006, registrato il 26.05.2006 al n° 25738/151348 di repertorio, per acquisto fattone da _____

6.2 Precedenti proprietari

A _____ l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio _____ per acquisto fattone da _____ il 07.04.2003, trascritto a Genova il 12.04.2003 al n° 13377/8463 di repertorio.

7. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

8.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Vano	37,67	-	-		64

⁹ Tale allegato è qui nuovamente riportato per la correzione/integrazione di alcune parti del disegno che non risultavano correttamente fotocopiaste negli elaborati consegnati dal Comune.



unico				
-------	--	--	--	--

8.2 Caratteristiche strutturali¹⁰

Strutture verticali	Muri portanti – condizioni non verificabili
Travi	Presumibilmente in legno – condizioni non verificabili
Solai	Presumibilmente in legno – condizioni non verificabili
Copertura	A falde, in coppi
Scale	In acciaio
Balconi	-

8.3 Componenti edilizie e costruttive¹¹

Pavimentazione esterna	Strada pubblica asfaltata
Pareti esterne	Muri portanti in pietra, condizioni presumibilmente buone - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni buone salvo alcune aree (cfr. foto 3)
Portone atrio	In ferro e legno tinto verde bottiglia - condizioni buone
Scale	Pavimenti ingresso e pianerottoli, gradini e zoccoli laterali in lastre di marmo – pareti scale in tinta lavabile - condizioni ottime
Porta caposcala	Anta singola a battente blindato impiallacciato in legno – condizioni ottime
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio e doppi vetri – condizioni ottime
Infissi interni	Porte impiallacciate in legno – condizioni ottime
Cucina	Pavimento in piastrelle 30x60 di travertino ricostruito – Rivestimento in piastrelle 30x60 antracite o tortora – condizioni ottime
Bagni	Pavimento in piastrelle 30x60 di travertino ricostruito – Rivestimento in piastrelle 30x60 antracite o tortora – condizioni ottime
Pavimenti	In piastrelle 30x60 di travertino ricostruito
Pareti	In tinta lavabile – condizioni da ottime a discrete (presenza di esfoliazioni in alcuni punti).
Nei terrazzi e giardini	Piastrelle in cotto
Nelle	Battuto di cemento

¹⁰ Si segnala che l'immobile ha subito integrale ristrutturazione nel 2010. Si indicano qui le strutture portanti originarie, che possono aver subito opere di rinforzo o di parziale sostituzione.

¹¹ Alla luce della integrale ristrutturazione di cui sopra, si presume che le parti che risultano oggi in cattivo stato abbiano dei problemi intrinseci (quali infiltrazioni di umidità etc) che la ristrutturazione integrale non ha risolto.



autorimesse/magazzini	
Nei Posti auto	Asfalto

8.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	Presente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata alla rete urbana
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Non presente
Termico	Attualmente non esiste impianto. Si suppone che fosse previsto un termoautonomo
Condizionamento	-

B. Sub 13

10.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 104,19 di superficie calpestabile
mq 130,02 di superficie lorda commerciale¹²

10.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

10.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a _____ coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 13, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 7 – R.C. € 740,04.

10.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo la presenza di alcune nicchie, come evidenziato dall'elaborato in all. D.

¹² Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine e della superficie dei terrazzi computata al 30%



10.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	sub 19
SUDOVEST:	vano scala e sub 14
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	Via Ettore Rapallo
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	stessa ditta altri sub

11 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

12 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

13.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

13.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

13.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia si veda paragrafo 4.3

8.4.1 Di conformità catastale: € 50,00 per presentazione di variazione catastale più oneri per il professionista (€ 300,00 esclusi IVA e Cassa professionale). Si ritiene che le differenze possano essere presentate come errori di rappresentazione.

14 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.



15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

16 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

17 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

17.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso	5,13	-	-		8
Corridoio	3,24	-	-		
Disimp.	2,69	-	-		
Soggiorno	34,13	Sudest.	-	Si noti che sull'area del soggiorno alcune aree hanno altezza inferiore alla norma per la presenza di travi	6
Cucina	10,11	Sudest.	-		7
Bagno 1	4,48	-	-		9
Bagno 2	4,18	-	-		
Camera 1	13,35	Nordest	Sì, mq 12,94		10 - 11
Camera 2	11,28	Nordovest	Sì, mq 12,94		12
Camera 3	11,28	Sudest.	-		13 - 14

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4.

C. Sub 14

19.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 65,66 di superficie calpestabile
mq 84,72 di superficie lorda commerciale¹¹

¹¹ Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo computata per il 30%



19.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

19.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a _____ coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 14, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 5 – R.C. € 528,60.

19.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare non risulta rappresentata la porta di accesso al terrazzo, come visibile in allegato D.

19.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	vano scala e sub 20
SUDOVEST:	sub 26 e distacco su mappale 87
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	vano scale e sub 13
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	stessa ditta altri sub

20 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

21 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.



22 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

22.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

22.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

22.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda punto 4.3

22.3.2 Di conformità catastale: € 50,00 per presentazione di variazione catastale più oneri per il professionista (€ 300,00 esclusi IVA e Cassa professionale).
Si ritiene che le differenze possano essere presentate come errori di rappresentazione.

23 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

24 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

25 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

26 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

26.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	25,28	1 Sudest		Si noti che sull'area del soggiorno alcune aree hanno altezza inferiore alla norma per la presenza di travi	15 - 17
Angolo cottura	8,28	1 Sudest 1 Sudovest			16



Bagno	5,13	1 Sudovest			22
Camera 1	13,14	1 Sudovest	SI, mq 23,21		18 -19
Camera 2	8,68	1 Sudovest		Superficie inferiore ai mq 9,00 prescritti dai Regolamenti Edilizi. Per raggiungere la qualifica di "camera" l'ambiente richiederebbe lo spostamento della parete di confine con la cucina.	20 -21

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

D. Sub 15

28.2 Dati Tecnici

Appartamento: mq 104,54 di superficie calpestabile
mq 125,44 di superficie lorda commerciale¹⁴

28.3 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

28.4 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a _____ coi seguenti dati:
Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 15, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 7 – R.C. € 740,04.

28.5 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

28.6 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST: sub 19
SUDOVEST: vano scala e sub 16
SUDEST: via XXV Aprile
NORDEST: Via Ettore Rapallo
SOPRA: stessa ditta altri sub

¹⁴ Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine



Valeria Lelli **Architetto**

SOTTO: stessa ditta altri sub

29 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

30 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

31 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

31.2 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2.

31.4 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

31.4.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

31.4.2 Di conformità catastale: nessuno.

32 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

33 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

34 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.



35 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

35.2 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso	5,40	-	-		
Corridoio	3,22	-	-		25
Disimp.	2,73	-	-		
Soggiorno	33,83	Sudest	-		22
Cucina	9,93	Sudest	-		24
Bagno 1	4,56	-	-		26 -27
Bagno 2	4,49	-	-		29
Camera 1	14,06	Nordest	-		28
Camera 2	11,68	Nordovest	-		30
Camera 3	11,82	Sudest	-		31

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

E. Sub 16

37.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 79,26 di superficie calpestabile
mq 65,41 di superficie lorda commerciale¹⁵

37.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

37.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione -urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 16, Zona censuaria -, categoria A/3 - classe 3 - vani 4,5 - R.C. € 475,74.

¹⁵ Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo misurata per il 30%



37.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

37.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	vano scala e sub 20
SUDOVEST:	distacco
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	vano scale e sub 15
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	stessa ditta altri sub

38 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

39 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

40 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

40.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

40.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

40.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

40.3.2 Di conformità catastale: nessuno.



41 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

42 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

43 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

44 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

45 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

45.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	24,73	1 Sudest			32
Angolo cottura	8,73	1 Sudest 1 Sudovest			33
Bagno	4,76	1 Sudovest			36
Camera 1	13,68	1 Sudovest			34
Camera 2	8,70	1 Sudovest		Superficie inferiore ai mq 9,00 previsti dal Regolamento Edilizio. Per riacquistare la qualifica di "camera" l'ambiente richiederebbe lo spostamento della parete di confine con la cucina.	35

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

F. Sub 17

46.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 133,87 di superficie calpestabile



mq 152,97 di superficie lorda commerciale¹⁶

46.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

46.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a _____ coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 17, Zona censuaria -, categoria A/3 - classe 3 - vani 7 - R.C. € 740,04.

46.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

46.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	distacco
SUDOVEST:	vano scala e sub 18.
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	Via Ettore Rapallo
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

47 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

48 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

¹⁶ Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, di metà dei muri di confine nonché della superficie del terrazzo computata per il 30%.



49 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

49.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

49.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

49.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

49.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

50 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

51 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

52 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

53 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

53.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	39,64	2 Nordovest	Si, mq 52,84		37 -39 - 40 - 42
Angolo cottura	11,64	1 Sudest	-		38
Disimp.	2,76	-	-		
Corridoio	5,16	-	-		41
Bagno 1	5,46	1 Nordovest	-		43
Bagno 2	4,85	-	-		44



Camera 1	13,09	1 Sudest	-	45
Camera 2	11,64	1 Nordovest	-	46
Camera 3	11,64	1 Sudest	-	47
Soppalco	22,03	-	-	48 - 49

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

G. Sub 19

55.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 102,57 di superficie calpestabile appartamento
 Mq 14 di superficie calpestabile cantina
 mq 119,27 di superficie lorda commerciale¹⁷

55.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale, calcolata anche aggiungendo quella del giardino, computata con un coefficiente pari al 10%, è pari a 121,63

55.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a _____ coi seguenti dati:
 Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 19, Zona censuaria -, categoria A/3 - classe 3 - vani 5,5 - R.C. € 581,46.

55.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

55.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST: via Ettore Rapallo
 SUDOVEST: sub 20 (a piano terra)
 sub 19 (al primo piano)

¹⁷ Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo misurata per il 30% per i primi 25mq per il 10% per i restanti.



Valeria Lelli Architetto

	sub 8 (al piano interrato)
SUDEST:	sub 13 (a piano terra)
	sub 14 (al primo piano)
	sub 10 (al piano interrato)
NORDEST:	sub 13 e via Ettore Rapallo
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

56 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

57 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

58 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

58.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

58.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

58.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

58.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

59 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

60 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.



61 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

62 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

63 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

63.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	31,36	2 Nordovest 1 Nordest	Si, mq 28,41 di terrazzo e 22,36 di giardino		51
Cucinino	6,70	-			-
Bagno	5,00	-			54
Camera 1	14,45	1 Nordovest			52
Camera 2	15,43	1 Nordovest 1 Nordest			53
Disimp.	1,35	-			
Cantina	14,00	-		Allatto del sopralluogo la cantina è risultata totalmente allagata per un'altezza di almeno 30 cm	55

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4.

H. Sub 20

64.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 79,77 di superficie calpestabile
mq 113,13 di superficie lorda commerciale¹⁸

64.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale, calcolata anche aggiungendo quella del giardino, computata con un coefficiente pari al 10%, è pari a 121,63

64.3 Identificativi catastali

¹⁸ Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, di metà dei muri di confine, nonché della superficie del terrazzo misurata per il 30% per i primi 25 mq, per il 10% per i restanti.



Si veda paragrafo 4.2

67.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

67.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

67.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

68 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

69 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

70 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

71 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

72 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

72.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	31,36	2 Nordovest 1 Sudovest	Si, mq 75,26 di terrazzo e 62,91 di giardino		56
Cucinino	6,70	-			57
Bagno	5,00	-			60
Camera 1	14,45	1 Nordovest			58
Camera 2	15,43	1 Nordovest 1 Sudovest			59
Disimp.	1,35	-			

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4



I. Sub 28

26.2 Dati Tecnici

Magazzino: mq 33,20 di superficie calpestabile
mq 38,00 di superficie lorda commerciale¹⁹

26.3 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

26.4 Identificativi catastali

Il magazzino risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a col seguenti dati:
Sezione urbana -, Foglio 6, mappale 35, subalterno 28, Zona censuaria -, categoria C/2 - classe U - consistenza mq 38 - R.C. € 11,86.

26.5 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

26.6 Confini

Il magazzino così confina:

NORDOVEST: terrapieno
SUDOVEST: sub 32
SUDEST: vano scala e sub 22
NORDEST: cantina annessa al sub 19
SOPRA: stessa ditta altri sub
SOTTO: terra

27 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

¹⁹ Si è preferito inserire il valore della superficie riportato sulla visura.



28 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

29 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

29.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1.

**29.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura**

Si veda paragrafo 4.2.

29.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

29.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

29.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

30 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

31 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

32 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

33 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

34 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4.



J. Sub 30

36.1 Dati Tecnici

Magazzino: mq 26,55 di superficie calpestabile
mq 36,00 di superficie lorda commerciale²⁰

36.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

36.3 Identificativi catastali

Il magazzino risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione: urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 30, Zona censuaria -, categoria C/2 - classe U - consistenza mq 36 - R.C. € 105,98.

36.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

36.5 Confini

Il magazzino così confina:

NORDOVEST:	sub 19
SUDOVEST:	vano scala e sub 21
SUDEST:	sub 24
NORDEST:	sub 31
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

37 DESCRIZIONE SOMMARIA

Si veda paragrafo 2.

²⁰ Si è preferito inserire il valore della superficie riportato sulla visura.



38 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

39 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

39.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1.

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

Si veda paragrafo 4.2.

39.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

39.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

39.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

40 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

41 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

42 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

43 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

44 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4



K. Sub 31

45.1 Dati Tecnici

Magazzino: mq 38,86 di superficie calpestabile
mq 44,00 di superficie lorda commerciale²¹

45.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

45.3 Identificativi catastali

Il magazzino risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 31, Zona censuaria -, categoria C/2 – classe U – consistenza 37 mq – R.C. € 108,92.

45.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

45.5 Confini

Il magazzino così confina:

NORDOVEST:	terrapieno
SUDOVEST:	sub 30
SUDEST:	sub 24
NORDEST:	sub 12
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

46 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

47 STATO DI POSSESSO

²¹ Si evidenzia che il valore riportato in visura – 37 mq – non può essere corretto.



L'immobile è vuoto.

48 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

48.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

48.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

48.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

48.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

49 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

50 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

51 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

52 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

53 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4



L. Sub 33²²

54.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

54.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a col seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 33, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

54.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

54.4 Confini

Il posto auto così confina:

OVEST:	sub 26
SUD:	sub 20
EST:	sub 20
NORD:	via Ettore Rapallo
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

55 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

56 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

56.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

²² Si fa notare che con nota datata 14.06.2007, di cui in allegato, la Società si è impegnata a sottoscrivere atto di veicolo dei posti auto esterni alle unità abitative.



60.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

60.5 Confini

Il posto auto così confina:

NORDOVEST:	sub 35
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	altra U.I.U.
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub.

61 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

62 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

62.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

62.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

62.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

62.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

63 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

64 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.



65 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

66 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

N. Sub 35²⁴

66.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

66.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 35, Zona censuaria -, categoria C/6 - classe 1 - consistenza 9mq - R.C. € 40,90

66.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

66.4 Confini

Il posto auto così confina:

NORDOVEST:	sub 36
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	sub 34
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

67 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

²⁴ Vedi nota 17



68 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

69 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

69.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

69.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

69.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

69.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

70 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

71 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

72 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

73 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

O. Sub 36²⁵

76.1 Dati Tecnici

Posto auto:

mq 9 di superficie commerciale

²⁵ Vedi nota 17



76.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione: urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 36, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

76.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

76.4 Confini

Il posto auto così confina:

NORDOVEST:	sub 37
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	sub 35
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

77 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

78 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

79 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

79.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2



79.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

79.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

79.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

80 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

81 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

82 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

83 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

P. Sub 37²⁶

84.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

84.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 37, Zona censuaria -, categoria C/6 - classe 1 - consistenza 9mq - R.C. € 40,90

84.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

84.4 Confini

Il posto auto così confina:

²⁶ Vedi nota 17



Valeria Lelli Architetto

NORDOVEST:	sub 38
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	sub 36
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

85 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

86 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

87 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

87.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

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

Si veda paragrafo 4.2

87.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

87.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

87.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

88 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

89 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

90 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.



91 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

92 DIVISIONE IN LOTTI

Data la complessità della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico dell'immobile si ritiene che lo stesso, per quanto di fatto divisibile in almeno tanti lotti quanti sono le unità catastali²⁷ di fatto possa essere venduto solo per intero ad un soggetto che si faccia carico della regolarizzazione e possa poi venderli autonomamente. Si ricorda in proposito che gli immobili sono tutti sprovvisti di agibilità.

Si precisa tuttavia che qualora il creditore avesse facoltà di regolarizzare l'immobile a proprie spese sarebbe nuovamente possibile una vendita in lotti con sicuro vantaggio economico: tale ipotesi, scartata tuttavia nel corso dell'udienza dell'11.11.2015, non viene qui affrontata e pertanto non sono stati calcolati i valori dei singoli immobili.²⁸

93 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

93.1 Criteri di stima

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata, previa consultazione delle Agenzie di Zona, sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Il prezzo a mq per le unità residenziali così ricostruito, ha costituito poi la base per calcolare, sulla base delle differenze di valore riportate dall'Agenzia del Territorio, il valore a mq di magazzini, autorimesse e posti auto. Il valore globale dell'immobile è quindi risultato dalla sommatoria dei valori complessivi relativi alle diverse tipologie. La stima del valore venale ha poi tenuto conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

E' essenziale precisare che la tipologia più appetibile in zona è quella di ville e villine, preferibilmente con annesso terreno, tipologicamente non raffrontabile con quella degli immobili in questione, ovvero appartamenti all'interno di un condominio, e che

²⁷ Si ricorda tuttavia quanto contenuto nella impegnativa di cui all'allegato G

²⁸ Contenuto specificato nella relazione integrativa del 30.09.2015



in ogni caso i suddetti immobili sono a lungo rimasti invenduti tutti, tranne uno, presso una Agenzia Immobiliare di Busalla. Infine il recente crollo del mercato ne rende ancora più difficile la vendita,²⁹

In proposito la scrivente ha ritenuto di dover conto; oltre che degli oneri di regolarizzazione, anche di alcune spese di ripristino per riportare l'immobile ad uno stato assolutamente perfetto e quindi di maggior appetibilità.

Il prezzo finale di base d'asta si ottiene pertanto detraendo dal valore di base determinato come sopra gli oneri di cui sopra, dettagliati negli allegati G ed I. Pur non considerandola vincolante; la scrivente ritiene auspicabile una detrazione forfettaria del 30% a costituire una base d'asta più appetibile.

93.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

93.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: Complesso immobiliare dalla superficie pari a complessivi 969,28 mq di cui:

- o Mq 790,96 di residenziale
- o Mq 44,30 di autorimesse
- o Mq 118³⁰ di magazzini
- o Mq 45 di parcheggi a raso

Valore determinato a misura (cfr. all. H), al lordo di eventuali ribassi d'asta : € 737.268,43 che arrotondano ad € 737.000,00 (euro settecentotrentasettemila).

La scrivente ribadisce l'auspicabilità di un ribasso al 30% di tale valore per rendere appetibile l'immobile al primo incanto.

²⁹ Contenuto specificato nella relazione integrativa del 30.09.2015

³⁰ Contenuto corretto come da relazione integrativa del 30.09.2015



94 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

94.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 02.02.2015
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott. Franco Davini in data 18.02.2015
- Sopralluogo presso gli immobili in oggetto della presente procedura in data 17.03.2015
- Stesura di prima relazione in data 06.07.2015
- Ricezione osservazioni avv. e stesura note di riscontro alla stessa in data 30.09.2016.
- Presenza all'udienza del 30.09.2015
- Presenza all'udienza dell'11.11.2015
- Stesura della presente relazione definitiva

94.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Acquisizione di tutti i progetti in capo all'immobile presso Comune di Mignanego
- Ricerca progetto Cemento Armato presso Uffici della Provincia di Genova
- Incontro con Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Mignanego Arch.

Genova, 29.01.2016

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Valeria Lelli Architetto

Allegati (vengono trasmessi telematicamente unitamente alla presente solo gli allegati evidenziati da asterisco)

- All. A Planimetrie Catastali degli Immobili
- All. B Visure Catastali degli immobili
- All. C Planimetrie di rilievo degli appartamenti
- All. D Elaborati di Confronto Planimetrie Catastali e Stato di Fatto.
- All. E* Elaborati di Confronto Stato di fatto e Permesso a Costruire 34/2007
- All. F Permesso a Costruire 34/2007.
- All. G* Spese di regolarizzazione e ripristino
- All. H Impegno di sottoscrizione atto di vincolo
- All. I Tabelle OMI anno 2014 – semestre 2.
- All. L* Calcolo superficie complessiva
- All. M Art. 49 L.R. 16/2008 e ss.mm.
- All. N Allegato Fotografico



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII civile - R.E. 641/2014

All. G - Oneri e spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristini (correcto in data 30.09.2015)

Progetto	Intervento per la regolarizzazione	Costo	Con IVA/cassa
Permessi a Costruire 34/2007 - DIA per variante prot. 2091/2010	Intervento per la regolarizzazione Accertamento di conformità ai sensi art. 43 comma 1 L.R. 16/2008 e ss.mm. (spese progettuali fino alla richiesta di Agibilità)	€ 15'000,00 €	18'900,00
	Diritti di Segreteria Comune di Migugnolo	€ 35,00 €	35,00
	Diritto di Segreteria per deposito D.V.S.S.	€ 72,00 €	72,00
	Diritto di Segreteria per deposito D.A.C.S.S.	€ 72,00 €	72,00
	Marche da bollo	€ 32,00 €	32,00
	Acquisto posti auto per asservimento necessari ai fini della regolarizzazione (n° 2 posti)	€ 3'000,00 €	3'638,00
	Compertenze notajo per atto di asservimento	€ 1'300,00 €	1'638,00
	Imposta di Registro	€ 200,00 €	
	Imposta di Trascrizione	€ 200,00 €	
	Marche da bollo	€ 156,00 €	
	Tassa ipotecaria	€ 35,00 €	
	Tassa di archivio	€ 20,00 €	
	Sanzione massima ai sensi art. 43 comma 1 L.R. 16/2008 (€ 1.033,00 ad unità esclusi i posti auto asserviti)	€ 11'963,00 €	11'363,00
	Oneri di urbanizzazione autonnessa sub 7 (€ 4,82/mq)	€ 181,57 €	181,57
	Maggiorazione Agenzia del territorio sub 7 (*)	€ - €	-
	Maggiorazione Agenzia del territorio sub 14	€ - €	-
	Presentazione di un Documento di Verifica della Sicurezza Strutturale (D.V.S.S.), completo di relazione ed elaborati grafici, per le opere eseguite a suo tempo	€ 2'500,00 €	3'150,00
	Diritti d'istruttoria presso Provincia (*)	€ 25,00 €	
	Diritti d'istruttoria presso Provincia (*)	€ 16,00 €	16,00
	Marca da bollo	€ 15,00 €	18,90
	Presentazione di un Documento di accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale (D.A.C.S.S.), avente la finalità di collaudo delle opere eseguite.	€ 1'500,00 €	1'890,00
	Diritti d'istruttoria	€ 25,00 €	
	Marca da bollo	€ 16,00 €	16,00
	Sanzioni	€ - €	-
	Certificato di conformità impianto elettrico	€ 3'000,00 €	3'780,00
	Certificato di conformità impianto idrosanitario/riscaldamento	€ 3'000,00 €	3'780,00
	Richiesta di autorizzazione inmissione in fossa	€ 72,00 €	72,00

Firma De LELLU ... ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 ... 1777440576805005708842718660



Marche da bollo	€ 32,00	€ 32,00
Progetto di immissione in fossa	€ 500,00	€ 630,00
Stesura opera per la rispondenza a quanto riportato a progetto (***)	€ 9.000,00	€ 9.900,00
Richiesta di Agibilità	€ 72,00	€ 72,00
Marca da bollo	€ 32,00	€ 32,00

Altre spese

Ripristini	Tratteggiature parziali sub 19 e sub 20	Tratteggiature interne previa idonea preparazione	€ 3.000,00	€ 3.660,00
TOTALE COMPLESSIVO arrotondano a			€ 54.516,57	€ 59.323,57

(*) Si considera nulla tale negoziazione specie a Catanzaro quando gli le modifiche dimensionali e di tipologia in cui trattare
 (***) Si ipotizza l'uscita l'intermedia via classificabile come Ripristino o intervento locale e sia soggetto a Deposito e non autorizzato
 (***) Valutazione di massima massima basata sulla distanza dal suo Centro



Firmato Da: LELLI VALERIA Eneaso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Serie#: 177794435768b0ca57a1ba45f1b6800

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII civile - R.E. 641/2014

All. M - Calcolo della superficie commerciale complessiva -
(corretto in data 30.09.2015)

Superficie uso residenziale		mq 790.96	
Unità	Superficie commerciale		
Sub 13	mq 130.02		
Sub 14	mq 84.72		
Sub 15	mq 125.44		
Sub 16	mq 65.41		
Sub 17	mq 152.97		
Sub 19	mq 119.27		
Sub 20	mq 113.13		
		per un valore di €	€ 890.00 a mq complessivi € 703'954.40

Superficie uso box		mq 44.32	
Unità	Superficie commerciale		
Sub 7	mq 44.32		
		per un valore di €	€ 680.00 a mq complessivi € 30'137.60

Superficie uso magazzino		mq 118.00	
Unità	Superficie commerciale		
Sub 28	mq 38		
Sub 30	mq 36		
Sub 31	mq 44		
		per un valore di €	€ 400.00 a mq complessivi € 47'200.00

Superficie uso posto auto		mq 45.00	
Unità	Superficie commerciale		
Sub 33	mq 9		
Sub 34	mq 9		
Sub 35	mq 9		
Sub 36	mq 9		
Sub 37	mq 9		
		per un valore di €	€ 340.00 a mq complessivi € 15'300.00

Importo complessivo		€ 796'592.00
A detrarre spese di regolarizzazione		€ 724'819.22
Con incentivo per base d'asta	-30%	€ 507'373.45

