

*Tribunale Civile di Genova*  
*Sezione VII*  
*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

Procedura di espropriazione immobiliare proposta da

**BANCA CA.RI.GE**

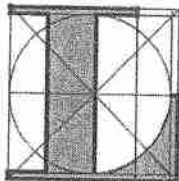
contro



**Debitore esecutato**

*G.E. Dr. Mirko Parentini*

*Relazione di Stima*



STUDIO TECNICO INGEGNERIA  
ing. Lucio Lungonelli

via Longo, 7/1 10155 Genova

tel. e fax +39 010 698.33.67 e-mail [ing.luciolungonelli@alice.it](mailto:ing.luciolungonelli@alice.it)

p.iva 02380540100 cod. fisc. LNG LCU 57L12 D969T



A.D. Facoltà di Ingegneria - Università di Genova

CERTIFICAZIONE EUROPEA ISO 17024 sulle VALUTAZIONI IMMOBILIARI



## INDICE

<i>Cap. 1 - Incarico e premesse</i> .....	5
<i>Cap. 2 - Identificazione dei beni immobili oggetto della stima</i> .....	9
2.A <i>Immobile sito in via Bartolomeo Parodi civ. n° 264, 266 e 268 a Ceranesi (GE)</i> .....	10
2.A.1 <i>Dati tecnici:</i> .....	10
2.A.2 <i>Calcolo superficie commerciale:</i> .....	10
2.A.3 <i>Identificativi catastali:</i> .....	11
2.A.4 <i>Regolarità catastale:</i> .....	11
2.A.5 <i>Confini:</i> .....	11
2.B <i>Immobile sito in via Bartolomeo Parodi a Ceranesi (GE)</i> .....	11
2.B.1 <i>Dati tecnici:</i> .....	12
2.B.2 <i>Calcolo superficie commerciale:</i> .....	12
2.B.3 <i>Identificativi catastali:</i> .....	12
2.B.4 <i>Regolarità catastale:</i> .....	12
2.B.5 <i>Confini:</i> .....	12
2.C <i>Immobile sito in via Bartolomeo Parodi a Ceranesi (GE)</i> .....	13
2.C.1 <i>Dati tecnici:</i> .....	13
2.C.2 <i>Calcolo superficie commerciale:</i> .....	13
2.C.3 <i>Identificativi catastali:</i> .....	13
2.C.4 <i>Regolarità catastale:</i> .....	13
2.C.5 <i>Confini:</i> .....	14
2.D <i>Terreni siti in Comune di Ceranesi (GE)</i> .....	14
2.D.1 <i>Identificativi catastali:</i> .....	14
2.E <i>Terreni siti in Comune di Genova (GE)</i> .....	14
2.E.1 <i>Identificativi catastali:</i> .....	14
<i>Cap. 3 - Descrizione sommaria</i> .....	19
3.1 <i>Immobile descritto al Cap. 2A</i> .....	19
3.2 <i>Immobile descritto al Cap. 2B</i> .....	20
3.3 <i>Immobile descritto al Cap. 2C</i> .....	20
<i>Cap. 4 - Stato di possesso:</i> .....	21
<i>Cap. 5 - Vincoli ed Oneri Giuridici</i> .....	21
5.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</i> .....	21



5.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA .....	21
5.1.2	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: .....	21
5.1.3	Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO .....	22
5.1.4	Altre limitazioni d'uso: NESSUNO. ....	22
5.2-	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: .....	22
5.2.1	Iscrizioni ipotecarie: .....	22
5.2.2	Pignoramenti: .....	23
5.2.3	Altre trascrizioni: .....	24
5.2.4	Altre limitazioni d'uso: NESSUNA .....	25
Cap. 6)	Altre informazioni per l'acquirente .....	25
Cap. 7-	Attuali e precedenti proprietari .....	25
7.1 -	Attuali proprietari: .....	25
7.2 -	Regolarità Edilizia: .....	26
Cap. 8-	Indagine Urbanistica: .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Cap. 9-	Vincoli: .....	26
Cap. 10 -	Caratteristiche descrittive: .....	26
Cap. 11 -	Stima degli Immobili .....	27
10.1 -	Criteri di Stima: .....	27
-	del "confronto di mercato" (Market Comparison Approach). ....	27
-	del "costo di ricostruzione deprezzato" (Cost Approach). ....	27
-	del "criterio estimativo della Trasformazione. ....	28
10.2 -	Fonti di Informazione: .....	29
10.3 -	Stima Opificio descritto al Cap. 2A con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach) .....	29
10.4 -	Stima Opificio descritto al Cap. 2A con il "Costo di Ricostruzione Deprezzato" (Cost Approach). ....	30
10.5 -	Stima del Valore a Base D'asta dell'Opificio. ....	31
10.6 -	Stima degli Immobili descritti ai Cap. 2B e 2C con il "Criterio estimativo della Trasformazione" .....	32
10.7 -	Stima del Valore a Base D'asta degli immobili descritti ai Cap. 2B e 2C. ....	35
10.8 -	Stima dei terreni descritti ai Cap. 2D e 2E con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach) 35	
10.9 -	Stima del Valore a Base D'asta dei Terreni. ....	36
Cap. 11 -	Divisione in lotti .....	36
Cap. 12)	Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare .....	36
Cap. 13 -	Attestato di Certificazione Energetica .....	37



Cap. 14 - Rilievo fotografico .....	37
Cap. 15 - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U. ....	38
15.1 - Operazioni Peritali .....	38
15.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici .....	38

## Indice delle figure

Figura 1 - il prospetto dell'opificio (descritto al cap. 2.A) verso la via Bartolomeo Paradi .....	44
Figura 2 - il prospetto est dell'opificio con la passerella di collegamento all'immobile di cui al Cap. 2.B .....	44
Figura 3 - altra parte del prospetto est dell'opificio con l'officina adiacente .....	45
Figura 4 - interno dell'opificio lato sud .....	45
Figura 5 - interno dell'opificio lato nord .....	46
Figura 6 - il soppalco con il magazzino .....	46
Figura 7 - il deposito a struttura metallica posto nella parte sud dell'area .....	47
Figura 8 - il prospetto est degli immobili di cui ai Cap. 2.B e 2.C .....	47
Figura 9 - il prospetto nord degli immobili di cui ai Cap. 2.B e 2.C .....	48
Figura 10 - il prospetto ovest degli immobili di cui ai Cap. 2.B e 2.C con la passerella di collegamento .....	48



*Tribunale di Genova*  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*R.E. 956/2015*  
*Dr. M. Parentini*

BANCA CARIGE

contro

BELLONI Angelo

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
RELATIVA AGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO  
SITI IN VIA BARTOLOMEO PARODI civ. 264, 266 e 268 NEL  
COMUNE DI CERANESI (GE) E TERRENI ANNESSI;**

\* \* \* \* \*

*Cap. 1 - Incarico e premesse*

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ing. Lucio Lungonelli, libero professionista con studio in Genova, via G.G. Longo 7/1, tel. 698.33.67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n°5401, veniva nominato, con Ordinanza emessa dalla S.V. Illustrissima, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di cui in epigrafe.

Al sottoscritto veniva proposto il seguente quesito:

- A - verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- B - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli*



*adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

*C - faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi:*

*1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza*

*2. una sommaria descrizione del bene*

*3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

*4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*

*5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul*



*bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
  - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

- le iscrizioni ipotecarie;*
  - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*
- 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di*



*destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*D – Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

*L'esperto dovrà:*

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà*





*essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

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

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

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

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

*Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.*

### *Cap. 2 - Identificazione dei beni immobili oggetto della stima*

Formano oggetto della stima di cui all'incarico, i seguenti immobili:

- A. Immobile ad uso OPIFICIO sito in VIA BARTOLOMEO PARODI civ. n° 264, 266 e 268 a CERANESI (GE);
- B. Immobile ad uso OPIFICIO sito in VIA BART. PARODI a CERANESI (GE);
- C. Immobile ad uso ABITAZIONE POPOLARE sito in VIA BARTOLOMEO PARODI a CERANESI (GE);



D. Terreni siti nel Comune di Ceranesi individuati dal

- FOGLIO 18 MAPPALI 470 e 493;

E. Terreni siti nel Comune di Genova individuati dal

- FOGLIO 23 MAPPALI 122 e 123;
- FOGLIO 24 MAPPALI 239, 241 e 242;
- FOGLIO 27 MAPPALI 67, 68, 69, 111, 112, 113, 186, 187, 188, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 224, 225, 226 e 296;

Si riportano nel seguito i dati e la descrizione per ciascuno degli immobili, separandoli tra loro per comodità di lettura.

### *2.A Immobile sito in via Bartolomeo Parodi civ. n° 264, 266 e 268 a Ceranesi (GE)*

I dati dell'immobile di cui al presente paragrafo sono i seguenti:

#### *2.A.1 Dati tecnici:*

superficie lorda OPIFICIO: 1.315,00 mq;  
(vedi planimetria catastale ALLEGATO 1)

#### *2.A.2 Calcolo superficie commerciale:*

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato in conformità con il Codice delle Valutazioni Immobiliari e con il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari adottato dall'Agenzia delle Entrate, che hanno recepito, entrambi, la normativa UNI 10750.

superficie lorda OPIFICIO: 1315,0 mq. x 1,00 = 1315,0 mq.  
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 1315,0 mq.



### 2.A.3 *Identificativi catastali:*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi (GE), l'immobile risulta censito al:

foglio 18      mappale 90      sub. 5  
                  mappale 1525      sub. 6

risulta di categoria D/1, classe --, consistenza --, superficie catastale -- mq., e conseguente rendita catastale di € --- (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

L'immobile risulta intestato a:

❖ [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 (vedi visura catastale ALLEGATO 2);

### 2.A.4 *Regolarità catastale:*

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile:

- l'opificio risulta collegato al fabbricato adiacente, oggetto della presente stima al punto seguente, tramite una passerella sopraelevata ed a struttura in C.A.

### 2.A.5 *Confini:*

L'immobile in oggetto confina:

a Nord: con mappale 1260 stesso foglio  
a Sud: con mappale 488 stesso foglio  
a Est: con rio Verde  
a Ovest: con la via Bartolomeo Parodi

### 2.B *Immobilie sito in via Bartolomeo Parodi a Ceranesi (GE)*

Si tratta dell'immobile a cui è collegato l'opificio di cui al paragrafo precedente (vedi cap. 2.A.4 *Regolarità catastale*).



*2.B.1 Dati tecnici:*

Dell'immobile in oggetto non sono disponibili dati, in quanto, trovandosi in precarie condizioni di stabilità, non è stato possibile effettuare l'accesso. Inoltre non è presente la planimetria agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale Sezione Catasto Edilizio come da certificazione rilasciata dal competente ufficio (vedi ALLEGATO 3).

*2.B.2 Calcolo superficie commerciale:*

Non è stato possibile effettuare il calcolo della superficie commerciale, anche in conformità con il Codice delle Valutazioni Immobiliari e con il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari adottato dall'Agenzia delle Entrate, che hanno recepito, entrambi, la normativa UNI 10750, in quanto la planimetria non risulta presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale Sezione Catasto.

*2.B.3 identificativi catastali:*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi, l'immobile risulta censito al:

<b>foglio 18</b>	<b>mappale 87</b>	<b>sub. 1</b>
	<b>mappale 396</b>	
	<b>mappale 399</b>	
	<b>mappale 400</b>	
	<b>mappale 401</b>	

risulta di categoria D/1, classe --, superficie catastale -- mq., e conseguente rendita catastale di € 240,00 € (vedi visura catastale ALLEGATO 4).

*2.B.4 Regolarità catastale:*

Nel corso del sopralluogo effettuato NON è STATO POSSIBILE verificare la conformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, in quanto la planimetria non risulta presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale Sezione Catasto.

*2.B.5 Confini:*

L'immobile in oggetto confina:



- a Nord: con mappale 401 stesso foglio
- a Sud: con mappale 1525 stesso foglio
- a Est: con rio Verde
- a Ovest: con mappale 1260 stesso foglio

## *2.C Immobiliare sito in via Bartolomeo Parodi a Ceranesi (GE)*

Si tratta di un'altra parte dell'immobile a cui è collegato l'opificio di cui al paragrafo precedente (vedi cap. *2.A.4 Regolarità catastale*). Si tratta di un alloggio residenziale di caratteristiche popolari.

### *2.C.1 Dati tecnici:*

Dell'immobile in oggetto non sono disponibili dati, in quanto, trovandosi in precarie condizioni di stabilità, non è stato possibile effettuare l'accesso..

### *2.C.2 Calcolo superficie commerciale:*

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato anche in conformità con il Codice delle Valutazioni Immobiliari e con il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari adottato dall'Agenzia delle Entrate, che hanno recepito, entrambi, la normativa UNI 10750, tramite la planimetria presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale Sezione Catasto.

### *2.C.3 identificativi catastali:*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi, l'immobile risulta censito al:

**foglio 18      mappale 87      sub. 2**

risulta di categoria A/4, classe 1, superficie catastale 64 mq., e conseguente rendita catastale di € 264.45 (vedi visura catastale ALLEGATO 5).

### *2.C.4 Regolarità catastale:*

Nel corso del sopralluogo effettuato NON è STATO POSSIBILE verificare la conformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, in quanto NON ACCESSIBILE .



## *2.C.5 Confini:*

L'immobile in oggetto confina:

- a Nord: con mappale 401 stesso foglio
- a Sud: con mappale 1525 stesso foglio
- a Est: con rio Verde
- a Ovest: con mappale 1260 stesso foglio

## *2.D Terreni siti in Comune di Ceranesi (GE)*

### *2.D.1 Identificativi catastali:*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi (GE), gli immobili risultano censiti al:

#### **A. Foglio 18 mappale 470**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 2, are 1, centiare 80, e conseguente reddito dominicale di € 0,14 e reddito agrario di € 0,04 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

#### **B. Foglio 18 mappale 493**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 2, are 1, centiare 60, e conseguente reddito dominicale di € 0,12 e reddito agrario di € 0,03 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

Gli immobili risultano intestati a:

- ❖ Belloni Angelo nato a Genova il 19/03/1942, proprietà per 1/1 (vedi visura catastale ALLEGATO 2)

## *2.E Terreni siti in Comune di Genova (GE)*

### *2.D.1 Identificativi catastali:*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE), gli immobili risultano censiti al:



**C. Foglio 23 mappale 122**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 2, are 36, centiare 80, e conseguente reddito dominicale di € 2,85 e reddito agrario di € 0,76 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**D. Foglio 23 mappale 123**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 66, centiare 90, e conseguente reddito dominicale di € 5,18 e reddito agrario di € 8,64 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**E. Foglio 24 mappale 239**

risulta di qualità PRATO, classe 3, are 4, centiare 20, e conseguente reddito dominicale di € 0,54 e reddito agrario di € 1,08 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**F. Foglio 24 mappale 241**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 3, are 3, centiare 30, e conseguente reddito dominicale di € 0,17 e reddito agrario di € 0,03 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**G. Foglio 24 mappale 242**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 7, centiare 20, e conseguente reddito dominicale di € 0,56 e reddito agrario di € 0,93 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**H. Foglio 27 mappale 67**

risulta di qualità PRATO, classe 3, are 66, centiare 30, e conseguente reddito dominicale di € 8,56 e reddito agrario di € 17,12 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**I. Foglio 27 mappale 68**

risulta di qualità SEMINATIVO, classe 4, are 3, centiare 40, e conseguente reddito dominicale di € 0,26 e reddito agrario di € 0,79 (vedi visura catastale



ALLEGATO 2).

**J. Foglio 27 mappale 69**

risulta di qualità PASCOLO, classe U, are 1, centiare 40, e conseguente reddito dominicale di € 0,08 e reddito agrario di € 0,04 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**K. Foglio 27 mappale 111**

risulta di qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 4, are 3, centiare 70, e conseguente reddito dominicale di € 0,76 e reddito agrario di € 1,91 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**L. Foglio 27 mappale 112**

risulta di qualità SEMINATIVO, classe 5, are 0, centiare 71, e conseguente reddito dominicale di € 0,03 e reddito agrario di € 0,11 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**M. Foglio 27 mappale 113**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 35, centiare 20, e conseguente reddito dominicale di € 2,73 e reddito agrario di € 4,54 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**N. Foglio 27 mappale 186**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 3, are 5, centiare 70, e conseguente reddito dominicale di € 0,29 e reddito agrario di € 0,06 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**O. Foglio 27 mappale 187**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 16, centiare 3, e conseguente reddito dominicale di € 1,26 e reddito agrario di € 2,10 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**P. Foglio 27 mappale 188**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 3, are 9, centiare 20, e conseguente





reddito dominicale di € 0,48 e reddito agrario di € 0,10 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**Q. Foglio 27 mappale 198**

risulta di qualità PRATO, classe 3, are 15, centiare 90, e conseguente reddito dominicale di € 2,05 e reddito agrario di € 4,11 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**R. Foglio 27 mappale 199**

risulta di qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 5, are 5, centiare 0, e conseguente reddito dominicale di € 0,865 e reddito agrario di € 1,55 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**S. Foglio 27 mappale 200**

risulta di qualità FABBRICATO RURALE, are 0, centiare 82 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**T. Foglio 27 mappale 201**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 3, centiare 40, e conseguente reddito dominicale di € 0,26 e reddito agrario di € 0,44 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**U. Foglio 27 mappale 202**

risulta di qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 4, are 12, centiare 50, e conseguente reddito dominicale di € 2,58 e reddito agrario di € 6,46 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**V. Foglio 27 mappale 203**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 4, centiare 50, e conseguente reddito dominicale di € 0,35 e reddito agrario di € 0,58 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**W. Foglio 27 mappale 204**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 3, are 38, centiare 30, e conseguente



reddito dominicale di € 1,98 e reddito agrario di € 0,40 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**X. Foglio 27 mappale 205**

risulta di qualità PRATO, classe 4, are 2, centiare 70, e conseguente reddito dominicale di € 0,21 e reddito agrario di € 0,35 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**Y. Foglio 27 mappale 206**

risulta di qualità BOSCO CEDUO, classe 3, are 47, centiare 40, e conseguente reddito dominicale di € 2,45 e reddito agrario di € 0,49 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**Z. Foglio 27 mappale 224**

risulta di qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO, classe 5, are 3, centiare 50, e conseguente reddito dominicale di € 0,45 e reddito agrario di € 1,36 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**AA. Foglio 27 mappale 225**

risulta di qualità PRATO, classe 3, are 5, centiare 80, e conseguente reddito dominicale di € 0,75 e reddito agrario di € 1,50 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**BB. Foglio 27 mappale 226**

risulta di qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO, classe 5, are 7, centiare 10, e conseguente reddito dominicale di € 0,92 e reddito agrario di € 2,75 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**CC. Foglio 27 mappale 296**

risulta di qualità PRATO, classe 3, are 0, centiare 80, e conseguente reddito dominicale di € 0,10 e reddito agrario di € 0,21 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

**DD. Foglio 24 mappale 239**



risulta di qualità PRATO, classe 3, are 4, centiare 20, e conseguente reddito dominicale di € 0,54 e reddito agrario di € 1,08 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

Gli immobili risultano intestati a:

- ❖ [REDACTED] proprietà per 1/1 (vedi visura catastale ALLEGATO 2)

### *Cap. 3 - Descrizione sommaria*

#### *3.1 Immobile descritto al Cap. 2A*

L'OPIFICIO in oggetto e descritto al *Cap. 2A*, si trova lungo la via Bartolomeo Parodi, a breve distanza dal Municipio di Ceranesi. La via Bartolomeo Parodi costituisce l'unica via di comunicazione della zona ed è quella che conduce ai Piani di Praglia.

E' costituito da un fabbricato industriale dove trovano posto:

- PIANO TERRA: due officine separate da una zona servizi costituita da spogliatoio per gli operai, servizi igienici, centrale termica e magazzino;
- PRIMO PIANO: zona uffici costituita da 5 stanze con accesso indipendente dalla zona servizi del piano terra; un magazzino costituito da un soppalco posto all'interno di una delle officine di cui al piano terra.

L'officina posta sul lato nord dell'edificio, quali caratteristiche di finitura presenta:

- Pavimenti: in battuto di cemento di media fattura in cattivo stato d'uso;
- Struttura: in cemento armato prefabbricato con copertura a falde inclinate costituite da lastre prefabbricate.

E' presente un carro ponte di portata 3 T.

Altezza interna al colmo 635 cm.; all'imposta delle pareti 560 cm.



L'officina posta sul lato sud dell'edificio, quali caratteristiche di finitura presenta:

Pavimenti: in battuto di cemento di media fattura in cattivo stato d'uso;

Struttura: in cemento armato prefabbricato con copertura costituita da lastre prefabbricate.

E' presente un carro ponte a bandiera di portata 6,3 T.

Altezza interna 450 cm.

All'interno di questa officina è presente un magazzino di altezza interna 200 cm. con un soppalco accessibile tramite scala interna di altezza 250 cm.

Il fabbricato risulta collegato tramite una passerella in muratura al fabbricato descritto al *Cap. 2B* e oggetto della presente relazione.

Nell'area esterna di pertinenza dell'immobile è presente anche un deposito a struttura metallica ed un piccolo magazzino.

### *3.2 Immobile descritto al Cap. 2B*

L'OPIFICIO in oggetto e descritto al *Cap. 2B*, si trova lungo la via Bartolomeo Parodi, in adiacenza all'opificio di cui ai paragrafi precedenti. Si tratta di un fabbricato in muratura in precarie condizioni e invaso da vegetazione. Dell'immobile in oggetto non è disponibile una descrizione più particolareggiata, in quanto, trovandosi in precarie condizioni di stabilità, non è stato possibile effettuare l'accesso.

### *3.3 Immobile descritto al Cap. 2C*

L'OPIFICIO in oggetto e descritto al *Cap. 2C*, si trova nello stesso fabbricato fatiscente che costituisce l'opificio descritto al *Cap. 2B*, di conseguenza anch'esso in adiacenza all'opificio descritto al *Cap. 2A*. Si tratta di un alloggio residenziale di caratteristiche popolari.



Dell'immobile in oggetto non è disponibile una descrizione più particolareggiata, in quanto, trovandosi in precarie condizioni di stabilità, non è stato possibile effettuare l'accesso.

*Cap. 4 - Stato di possesso:*

L'OPIFICIO di cui al *Cap. 2A*, risulta occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED]

Gli altri immobili di cui ai *Cap. 2B* e *2C*, sono liberi in quanto non utilizzabili per le precarie condizioni di stabilità.

*Cap. 5 - Vincoli ed Oneri Giuridici*

*5.1- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:*

*5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* NESSUNA

*5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*

Dagli atti presenti negli archivi del Comune di residenza dell'esecutato, risulta che lo stesso ha contratto matrimonio in data [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] e che è stato scelto il regime di separazione dei beni. Con atto in data 14/10/2009 a rogito not. G. Castellana rep. 12263, gli sposi hanno stipulato una convenzione matrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del C.C. (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ALLEGATO 6) costituendo un fondo patrimoniale a favore di entrambi gli sposi, riguardante un immobile NON OGGETTO della presente relazione.



5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNO

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNO.

5.2- *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*

5.2.1 *Iscrizioni ipotecarie:*

Dalle certificazioni agli atti di Procedura fino a tutto il 26 gennaio 2016, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie (vedi certificazione notarile ALLEGATO 3) :

- a) in data 14/11/1996 Reg. Gen. n. 25400 reg. part. 4194 iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di finanziamento concesso con atto del 13/11/1996 a rogito not. E. Pilo Pais di Genova rep. 212323, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., e contro ██████████ per un totale (capitale, spese ed interessi) pari a £ 1.062.000,00;
- con annotazione del 24/03/1997 Reg. Gen. n. 7840 reg. part. 1698 di erogazione a saldo;
  - con annotazione del 27/02/2004 Reg. Gen. n. 7170 reg. part. 1097 di atto giudiziario del Tribunale di Varese del 13/06/2003 rep. 3265/2003 di restrizione dei beni;
- b) in data 7/07/2003 Reg. Gen. n. 24139 reg. part. 14275 iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di finanziamento concesso con atto del 16/05/2003 a rogito not. A. Fusaro di Genova rep. 26385/12992, a favore di Banca CA.RI.GE S.p.A., e contro ██████████ per un totale (capitale, spese ed interessi) pari a € 1.200.000,00;
- c) in data 7/08/2007 Reg. Gen. n. 36008 reg. part. 10361 iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di mutuo concesso con atto del 2/08/2007 a rogito not. G. Castellana di Genova rep. 10862/3215, a favore di



- Banca CA.RI.GE S.p.A., e contro [REDACTED]  
per un totale (capitale, spese ed interessi) pari a € 400.000,00;
- d) in data 10/12/2009 Reg. Gen. n. 39967 reg. part. 8277 iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di mutuo concesso con atto del 3/12/2009 a rogito not. G. Castellana di Genova rep. 12354/4228, a favore di Banca CA.RI.GE S.p.A., e contro [REDACTED]  
per un totale (capitale, spese ed interessi) pari a € 300.000,00;
- e) in data 12/12/2012 Reg. Gen. n. 35323 reg. part. 4377 iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di mutuo concesso con atto del 7/12/2012 a rogito not. G. Castellana di Genova rep. 14355/5647, a favore di Banca CA.RI.GE S.p.A., e contro [REDACTED]  
per un totale (capitale, spese ed interessi) pari a € 290.000,00;
- f) in data 5/06/2015 Reg. Gen. n. 13779 reg. part. 2002 iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova con atto giudiziario del 19/02/2015 rep. 4562, a favore di Banca CA.RI.GE S.p.A., e contro [REDACTED]  
per un totale (capitale, spese ed interessi) pari a € 34.000,00.

### 5.2.2 Pignoramenti:

Dalle certificazioni degli Atti di Procedura, è risultato quanto segue (vedi certificazione notarile ALLEGATO 3) :

- a) in data 23/06/2000 Reg. Gen. n. 18077 reg. part. 11423 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto giudiziario del 2/06/2000 rep. 922, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova .  
A favore: FALLIMENTO SEL TECNOLOGIE AVANZATE srl.  
Contro: SEIPEM SRL.



- con annotazione del 27/04/2004 Reg. Gen. 7171 Reg. Part. 1098 di restrizione dei beni
- b) in data 9/12/2015 Reg. Gen. n. 31485 reg. part. 23230 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova .  
A favore: BANCA CA.RI.GE spa.  
Contro: Sig. [REDACTED]
- c) in data 4/06/2001 Reg. Gen. n. 16164 reg. part. 10718 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto giudiziario del 14/05/2001 rep. 677/2001, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova .  
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa.  
Contro: SEIPEM SRL.
- con annotazione del 27/04/2004 Reg. Gen. 7172 Reg. Part. 1099 di restrizione dei beni

### 5.23 Altre trascrizioni:

- a) in data 21/05/1993 Reg. Gen. n. 12461 reg. part. 9491 trascrizione di scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a rogito not. F. Felis del 28/04/1993 rep. 34042 di compravendita dei terreni oggetto della presente relazione a favore di [REDACTED]
- b) in data 19/03/1999 Reg. Gen. n. 7077 reg. part. 4907 trascrizione di atto notarile pubblico a rogito not. M. Di Paolo del 8/03/1999 rep. 42724 di compravendita di un immobile NON oggetto della presente relazione a favore di [REDACTED]
- c) in data 21/10/2002 Reg. Gen. n. 37118 reg. part. 26281 trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del 11/06/2001 rep. 1050/2001 di SEIPEM srl.;
  - con annotazione del 27/02/2004 Reg. Gen. 7173 Reg. Part. 1100 di inefficacia parziale;





- d) in data 3/07/2003 Reg. Gen. n. 24139 reg. part. 14275 trascrizione di atto giudiziario di trasferimento immobili del Tribunale di Varese del 13/06/2003 rep. 3265/2003 riguardante gli immobili oggetto della presente relazione a favore di [REDACTED]
- e) in data 21/10/2009 Reg. Gen. n. 33837 reg. part. 22977 trascrizione di atto notarile pubblico a rogito not. G. Castellana del 14/10/2009 rep. 12263/4161 riguardante la costituzione di un fondo patrimoniale a favore di [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto un immobile NON INERENTE la presente relazione.

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* NESSUNA

*Cap. 6) Altre informazioni per l'acquirente*

Spese di gestione dell'immobile: Euro ----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Euro ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro ----

*Cap. 7 - Attuali e precedenti proprietari:*

*7.1 - Attuali proprietari:*

Gli immobili descritti ai precedenti *Cap. 2A, 2B, 2C e 2D* risultano di proprietà di [REDACTED]

Risultano pervenuti tramite Atto Giudiziario di trasferimento immobili del Tribunale di Varese del 13/06/2003 rep. 3265/2003 da SEIPEM.srl con sede a Casalzuigno (VA).

Gli immobili descritti al precedente *Cap. 2E* risultano di proprietà [REDACTED]



[REDACTED]

Risultano a lui pervenuti tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a rogito not. F. Felis del 28/04/1993 rep. 34042 e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### *7.2 - Regolarità Edilizia:*

Il progetto originario non risulta nell'Archivio del Comune di Ceranesi (GE).

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate LE SEGUENTI DIFFORMITA' tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile:

L'opificio descritto al precedente *Cap. 2A* risulta collegato al fabbricato adiacente, oggetto della presente stima e descritto ai *Cap 2B* e *2 C*, tramite una passerella sopraelevata ed a struttura in C.A.

### *Cap. 9 - Vincoli:*

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Genova e presso la Soprintendenza ai Beni Artistici e Culturali, l'immobile oggetto della presente stima non risulta soggetto a nessun vincolo in particolare non risulta soggetto al vincolo derivante dall'applicazione del D.L.vo n° 490 .

### *Cap. 10 - Caratteristiche descrittive:*

A parere dello scrivente esistono aspetti sfavorevoli in merito alla commerciabilità dei beni in oggetto, costituiti dalla loro posizione decentrata e dalla scarsa comodità di accesso.



Si ritiene, pertanto, che la commerciabilità dei beni non abbia criteri di immediatezza.

## *Cap. 11 - Stima degli Immobili*

### *10.1 - Criteri di Stima:*

Nell'assegnazione del valore agli immobili in oggetto di stima, il prezzo a base d'asta è stato determinato mediante utilizzo del sistema:

- *del "confronto di mercato" (Market Comparison Approach).*

Tale metodo è indicato dagli International Valuation Standards (I.V.S.) e comprende un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico per ottenere una valutazione immobiliare che sia puntuale, trasparente e quanto mai precisa. In particolare il Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Tale immobile è poi confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. In altre parole il principio su cui si fonda l'MCA consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Nella sostanza l'MCA è una procedura sistematica di comparazione, applicata alla stima degli immobili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

- *del "costo di ricostruzione deprezzato" (Cost Approach).*

Il cost approach è un procedimento di stima mirato ad individuare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo, eventualmente deprezzato per tenere conto di tutti i deterioramenti e le obsolescenze.



Il valore dell'area edificabile può essere stimato con il metodo del confronto di mercato con altre aree edificabili aventi le stesse caratteristiche o con il metodo finanziario della capitalizzazione del reddito prodotto.

Il costo di ricostruzione a nuovo comprende tutti i costi necessari alla realizzazione dell'opera che possono essere divisi in:

- costo delle opere edilizie;
- oneri professionali (progettazione, Direz. Lavori, sicurezza ecc.);
- oneri di urbanizzazione e oneri comunali in genere;
- oneri finanziari;
- utile del promotore dell'intervento.

Il deprezzamento tiene conto del:

- deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- obsolescenza esterna relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni del traffico.

- *del "criterio estimativo della Trasformazione.*

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione, attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di intervento di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.



Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa.

Il più probabile valore di mercato è stato poi ottenuto procedendo alla media aritmetica dei singoli valori ottenuti, ed assumendo il valore così determinato quale base d'asta.

#### 10.2 - *Fonti di Informazione:*

La presente perizia è stata redatta in base alle seguenti fonti di informazione:

- Acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dalla F.I.A.I.P.
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### 10.3 - *Stima Opificio descritto al Cap. 2A con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach)*

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato dell'OPIFICIO in oggetto, di cui al *Cap. 2A*, risulta:



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi		Rapporto di Valutazione n.		
<b>TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI</b>					<b>Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA</b>				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima		saggio annuale di variazione dei prezzi		-2%		
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1		Livello di piano		2%		
Nominativo / repertorio	LIORSTABLI	IMMOBILIARE PUGLESE			Prezzo medio di mercato €/mq		€ 500,00		
Comune	GENOVA	GENOVA	CERANESI		Prezzo area esterna		€ -		
Indirizzo	via Pontedecimo	via Bruzzo	via Bartolomeo Parodi		Costo di costruzione a nuovo €/mq		€ 400,00		
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata		
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale		Criterio di misurazione		SEL		
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone		<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>		Immobile di confronto A		
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato		Prezzo di mercato (euro)		€ 110.000,00 € 900.000,00		
Prezzo di mercato (euro)	€ 110.000,00	€ 900.000,00			Data (mesi)		€ 183,33 € 1.500,00		
Data (mesi)	2	6			Livello di piano		€ 2.200,00 € 18.000,00		
Livello di piano (m)	0	0			Superficie principale (mq)		€ 366,67 € 366,67		
Superficie principale (mq)	300	2.320	1.315		Superficie esterna (mq)		€ - € -		
Superfici secondarie					Stato di manutenzione edificio (€)		€ 10.520,00 € 10.520,00		
a	0%				Stato di manutenzione interna (€)		€ 42.080,00 € 42.080,00		
b	0%				<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>		Immobile di confronto A		
c	0%				Prezzo di mercato (euro)		€ 110.000,00 € 900.000,00		
d	0%				Data (mesi)		€ 366,67 € 9.000,00		
e	0%				Livello di piano		€ - € -		
f	0%				Superficie principale (mq)		€ 372.166,67 € 368.500,00		
g	0%				Superficie esterna (mq)		€ - € -		
h	0%				Stato di manutenzione edificio (€)		€ - € 10.520,00		
AREA ESTERNA	0%				Stato di manutenzione interna (€)		€ - € 42.080,00		
i	0%				Prezzo corretto		€ 481.890,00 € 489.900,00		
j	0%				Peso comparabile (%)		50% 50%		
Mantenimento dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. in	Equivalente	Migliore	Mediocre	<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>		€ 476.000		
Superficie commerciale	300,00	2.320,00	1.315,00		<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>		2,53%		
					<b>PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)</b>		€ 361,98		
					<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>		-27,66%		

A. OPIFICIO sito in VIA BARTOLOMEO PARODI civ. n° 264, 266 e 268 a Ceranesi (GE) ;

valore complessivo € 476.000,00 (quattrocentosettantasecimila)

10.4 - *Stima Opificio descritto al Cap. 2A con il "Costo di Ricostruzione Deprezzato" (Cost Approach).*

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato dell'OPIFICIO in oggetto, di cui al Cap. 2A, risulta:



COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO												ALLEGATO AL RAPPORTO N. [REDACTED]		
Sezione B		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO												
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					H. edif. mt.	Valore parametrico €/mq	Costo di costruzione a nuovo €/mq	INDICI DI DEPREZZAMENTO				COSTO DEPREZZATO € C <sub>cd</sub> = C <sub>n</sub> x (1 - N <sub>d</sub> ) x I
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTEONO	CATEGORIA				SUPERFICIE VIRTUALE	Incidenza sul costo di costruzione e	Vita Utile n (anni)	Valore I (anni)	
1	capannone industriale						6,00	€ 450	€ 592.000	STRUTTURA 60%	30	40	5,0%	€ 337.000
										IMPIANTI 35%	30	10	5,0%	
										FINITURE 10%	30	10	5,0%	
2										STRUTTURA				
										IMPIANTI				
										FINITURE				
3										STRUTTURA				
										IMPIANTI				
4										FINITURE				
5										STRUTTURA				
										IMPIANTI				
										FINITURE				
6										STRUTTURA				
										IMPIANTI				
										FINITURE				
7										STRUTTURA				
										IMPIANTI				
										FINITURE				
8										STRUTTURA				
										IMPIANTI				
										FINITURE				
Costi accessori							Oneri Concessori					5%	€ 30.000	
							Spese Tecniche					10%	€ 59.000	
							Utile del promotore (al fine prudenziale assunto pari a 0)					0%		
Terreno							Superficie					€mq		
Nota: Per i moduli sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.										Valore Complessivo			€ 426.000	
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico urbano di:													€ 323,95	

A. OPIFICIO sito in VIA BARTOLOMEO PARODI civ. n° 264, 266 e 268 a Ceranesi (GE) ;

valore complessivo (arrotondato) € 426.000,00 (quattrocentoventiseimila)

### 10.5 - Stima del Valore a Base D'asta dell'Opificio.

Preso atto dei valori determinati nei capoversi precedenti, tenuto conto le premesse di cui al cap. 9, il valore a base d'asta dell'OPIFICIO in oggetto, sito in via Bartolomeo Parodi civ. 264, 266 e 268 a Ceranesi (GE), di cui al *Cap. 2A*, risulta essere di:

$$(476.000 + 426.000) / 2 = € 451.000,00$$

arrotondabile a € 451.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTUNOMILA)



### 10.6 - Stima degli Immobili descritti ai Cap. 2B e 2C con il "Criterio estimativo della Trasformazione"

Il criterio della trasformazione richiede di valutare il Valore Finale (VM) dell'immobile in oggetto. Cioè individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile al termine delle opere edilizie che ne determinano la trasformazione.

Nel seguito tale valore di mercato è stato individuato con il metodo del confronto di mercato:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi		Rapporto di Valutazione n.		
<b>TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI</b>					<b>Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA</b>				
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	a-saggio annuale di variazione dei prezzi		-2%		
Fatto di mercato		Agenzia immobiliare		1	b-livello di piano		2%		
Nominativo / reperibilità					Prezzo medio di mercato €/mq		€ 700,00		
Comune		Ceranesi	Ceranesi	Ceranesi	Prezzo area estima		€ -		
Indirizzo					Costo di costruzione a nuovo €/mq		€ 300,00		
Zona		Suburbana	Suburbana	Suburbana	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i.		
Destinazione		Artigianale	Artigianale	Artigianale	Criterio di misurazione		SEL		
Tipologia edilizia		Laboratorio	Laboratorio	Laboratorio	<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Da ristrutturare	Prezzo di mercato (euro)	€ 255.000,00	€ 325.000,00		
Prezzo di mercato (euro)		€ 255.000,00	€ 325.000,00		Data (mesi)	€ 425,00	€ 541,67		
Data (mesi)		4	6		Livello di piano	€ 5.100,00	€ 6.500,00		
Livello di piano (n)		0	0	0	Superficie principale (mq)	€ 500,00	€ 500,00		
Superficie principale (mq)		500	650	850	Superficie esterna (mq)	€ -	€ -		
Superfici secondarie					Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.590,00	€ 2.590,00		
a	0%				Stato di manutenzione interna (€)	€ 23.220,00	€ 23.220,00		
b	0%				<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
c	0%				Prezzo di mercato (euro)	€ 255.000,00	€ 325.000,00		
d	0%				Data (mesi)	€ 1.700,00	€ 3.250,00		
e	0%				Livello di piano				
f	0%				Superficie principale (mq)	€ 180.000,00	€ 105.000,00		
g	0%				Superficie esterna (mq)				
h	0%				Stato di manutenzione edificio (€)				
AREA ESTERNA		0%			Stato di manutenzione interna (€)				
i	0%				Prezzo corretto	€ 433.300,00	€ 426.750,00		
j	0%				Peso comparabile (%)	50%	50%		
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed in	Equivalente	Equivalente	Normale	<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>			
Superficie commerciale		500,00	650,00	850,00	€ 430.000				
					<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>			1,53%	
					<b>PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)</b>			€ 500,00	
					<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>			-28,57%	

Dalla stima effettuata, risulta che il più probabile valore di mercato degli IMMOBILI, di cui ai Cap. 2B e 2C, al termine delle opere di ristrutturazione risulta pari a 430.000 (quattrocentotrentamila).

I costi di trasformazione, per ottenere gli immobili del valore sopra citato risultano:





<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b>		n. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>		
<b>PIANO DI INVESTIMENTO DELL'INIZIATIVA</b>				
<b>SCelta DEL METODO DI STIMA DEL VALORE FINALE (VM)</b>				
<input type="checkbox"/>	<b>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO:</b> è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.			
<input type="checkbox"/>	<b>CAPITALIZZAZIONE DIRETTA:</b> è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.			
<input type="checkbox"/>	<b>ALTRO</b>			
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>N.</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo unitario (*)</b>	<b>Valore</b>
LABORATORIO		860,00	x € 500,00	= € 430.000,00
			x	= € -
			x	= € -
			x	= € -
<b>TOTALE RICAVI (importo arrotondato)</b>				<b>= € 430.000,00</b>
(*) vedi allegati				
<b>COSTI DI TRASFORMAZIONE</b>				
<b>KI =</b>	Costo connesso alla stipula del contratto			= € 10.000,00
<b>KK =</b>	Costo delle opere	860,00	x €/mc. € 300,00	= € 258.000,00
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali		15,0%	= € 38.700,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori			=
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)		2,0%	= € 8.600,00
<b>Totale costi</b>				<b>= € 315.300,00</b>

Il costo delle opere di trasformazione ammonta a 315.000,00 € (trecentoquindicimila).



Da cui, considerando anche gli oneri passivi e gli altri costi finanziari:

<b>MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE</b>			
		ALLEGATO AL RAPPORTO N. [REDACTED]	
<p>Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.</p>			
<b>ASSUNZIONI</b>			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		30
<b>DATI GENERALI</b>			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= €	430.000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= €	10.000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= €	258.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	= €	38.700,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= €	-
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= €	8.600,00
OP =	Oneri passivi	= €	7.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= €</b>	<b>322.300,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =		=	20,10%

Il costo totale delle opere di ristrutturazione edilizia risulta pari a 322.300,00 € (trecentoventiduemilatrecento).

Infine, considerando i flussi di cassa relativi all'operazione edilizia ipotetica in oggetto, risulta:



DETERMINAZIONE DEL VALORE					
I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	30%	€ 96.690,00			-€ 96.690,00
6	25%	€ 80.575,00	10%	€ 43.000,00	-€ 34.286,84
12	20%	€ 64.460,00	20%	€ 86.000,00	€ 17.935,05
18	15%	€ 48.345,00	30%	€ 129.000,00	€ 61.279,72
24	10%	€ 32.230,00	25%	€ 107.500,00	€ 52.183,82
30			15%	€ 64.500,00	€ 40.803,95
36					
42					
48					
54					
60					
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 322.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 430.000,00</b>	<b>€ 41.000,00</b>
baricentro costi - mesi	8		baricentro ricavi - mesi	18,9	
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			= €	<b>41.000,00</b>

### 10.7 - Stima del Valore a Base D'asta degli immobili descritti ai Cap. 2B e 2C.

Preso atto dei valori determinati nei capoversi precedenti, tenuto conto le premesse di cui al cap. 9, il valore a base d'asta degli immobili in oggetto, sito in via Bartolomeo Parodi civ. 264, 266 e 268 a Ceranesi (GE), di cui al Cap. 2B e 2C, risulta essere di **41.000,00 € (quarantunomila)**.

### 10.8 - Stima dei terreni descritti ai Cap. 2D e 2E con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach)

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato dei terreni in oggetto, di cui ai Cap. 2D e 2E, risulta:



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione a.
<b>TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI</b>				<b>Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA</b>	
Prezzo e caratteristiche	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s-saggio annuale di variazione dei prezzi	-2%
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	livello di piano	2%
Nominativo / repertorio				Prezzo medio di mercato €/mq	€ 2,00
Comune	Ceranesi	Ceranesi	Ceranesi	Prezzo area esterna	€ -
Indirizzo				Costo di costruzione a nuovo €/mq	€ -
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u. i
Destinazione				Criterio di misurazione	SEL
Tipologia edificio				<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>	
Stato dell'immobile				Prezzo di mercato (euro)	€ 14.000,00 € 17.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 14.000,00	€ 17.000,00		Data (mesi)	€ 23,33 € 28,33
Data (mesi)	8	15		Livello di piano	€ 280,00 € 340,00
Livello di piano (n)	0	0	0	Superficie principale (mq)	€ 0,48 € 0,48
Superficie principale (mq)	28.500	35.000	39.238	Superficie esterna (mq)	€ - € -
Superfici secondarie				Stato di manutenzione edificio (€)	€ - € -
a	0%			Stato di manutenzione interna (€)	€ - € -
b	0%			<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>	
c	0%			Prezzo di mercato (euro)	€ 14.000,00 € 17.000,00
d	0%			Data (mesi)	€ 186,67 € 425,00
e	0%			Livello di piano	
f	0%			Superficie principale (mq)	€ 5.215,66 € 2.058,46
g	0%			Superficie esterna (mq)	
h	0%			Stato di manutenzione edificio (€)	
AREA ESTERNA	0%			Stato di manutenzione interna (€)	
i	0%			Prezzo corretto	€ 19.028,93 € 18.633,46
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Equivalente	Ed. Equivalente	Normale	Peso comparabile (%)	50% 50%
Superficie commerciale	28.500,00	35.000,00	39.238,00	<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b> € 19.000	
				<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b> 2,12%	
				<b>PREZZO MEDIO BARTARO</b> (stim. monparametrica) € 0,48	
				<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b> -75,79%	

### 10.9 - Stima del Valore a Base D'asta dei Terreni.

Preso atto dei valori determinati nei capoversi precedenti, tenuto conto le premesse di cui al cap. 9, il valore a base d'asta dei terreni in oggetto, di cui al *Cap. 2 D* e *2 E*, risulta essere di € 19.000,00 (DICIANNOVEMILA)

### Cap. 11 - Divisione in lotti

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che gli immobili NON SIANO ULTERIORMENTE DIVISIBILI in lotti, oltre a quanto già effettuato secondo la divisione nei *Cap. 2 A, 2 B, 2 C, 2 D* e *2 E*.

### Cap. 12) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo



semestre del 2015, per il comune di Genova, in merito agli immobili di tipo residenziale, sono quelli riportati nel prospetto che segue.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA  
Comune: CERANESI  
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE (FRAZIONI GAIAZZA-PONTASSO-S.PIETRO)  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	640	910	L	2,8	4,4	L
Capannoni Tipici	NORMALE	640	910	L	2,9	4,4	L
Laboratori	NORMALE	540	820	L	2	3,1	L

L'immobile in oggetto si configura quale CAPANNONE INDUSTRIALE di stato conservativo normale con un valore minimo a metro quadro pari a 640 € ed un valore massimo pari a 910 €.

### Cap. 13 - Attestato di Certificazione Energetica

L'Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile in oggetto, richiesto all'IRE Liguria, Agenzia Regionale Ligure per la gestione e la consultazione dei certificati energetici, non è ancora stato rilasciato per la lunghezza dei tempi burocratici. Verrà consegnato agli atti della Procedura non appena disponibile.

### Cap. 14 - Rilievo fotografico

In allegato alla presente relazione si riporta un rilievo fotografico dell'immobile oggetto di stima, che illustra con le viste:

- Figura 1 - il prospetto dell'opificio (descritto al cap. 2.A) verso la via Bartolomeo Parodi
- Figura 2 - il prospetto est dell'opificio con la passerella di collegamento all'immobile di cui al Cap. 2.B
- Figura 3 - altra parte del prospetto est dell'opificio con l'officina adiacente
- Figura 4 - interno dell'opificio lato sud
- Figura 5 - interno dell'opificio lato nord



*Figura 6 - il sopralco con il magazzino*

*Figura 7 - il deposito a struttura metallica posto nella parte sud dell'area*

*Figura 8 - il prospetto est degli immobili di cui ai Cap. 2 B e 2 C*

*Figura 9 - il prospetto nord degli immobili di cui ai Cap. 2 B e 2 C*

*Figura 10 - il prospetto ovest degli immobili di cui ai Cap. 2 B e 2 C con la passerella di collegamento*

## *Cap.15 - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.:*

### *15.1 - Operazioni Peritali*

Al sottoscritto veniva notificato Decreto di Nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di cui trattasi.

Prestato giuramento di rito, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali con accesso in sito.

La fissazione del sopralluogo è stata effettuata mediante invio di raccomandata all'esecutato. Il sottoscritto effettuato l'accesso all'immobile pignorato, procedeva quindi ad indagini di mercato al fine di reperire elementi idonei a consentire la stesura della presente relazione di stima.

### *15.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici*

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto provvedeva:

- alla ordinazione e ritiro delle Certificazioni Catastali facenti capo all'immobile, presso l'Ufficio del Territorio di Genova;
- alla verifica della proprietà dell'immobile anche in relazione al regime patrimoniale degli esecutati ed alla stipula di eventuali convenzioni matrimoniali (comunione legale e fondo patrimoniale);
- all'accertamento della data di inizio di costruzione degli immobili e se questa fosse successiva al 1 settembre 1967, gli estremi delle licenze edilizie o concessioni, e/o loro varianti, e del decreto di abitabilità;



- all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene e se sull'immobile oggetto di espropriazione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti al N.C.E.U. ed in contrasto con il progetto depositato in Comune.

In ultimo redigevo la presente relazione peritale che dattiloscritta su fogli uso legale, veniva depositata entro il termine concesso, presso la Cancelleria competente.

Genova, 20 novembre 2016.

**L'esperto**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lucio Lungonelli".

