

**Architetto Marco Lari**

Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova

tel fax 010565256 – cell. 3395054980

E.Mail: studio lari@LARIMARCO.191.it

P.IVA: 01688990991

\* \* \* \*

## **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi**

**Iscrizione n° 847 / 2016**

\* \* \* \*

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per**

**Giudizio di Espropriazione Immobiliare**

\* \* \* \*

Procedura promossa da: **Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio  
di Genova e Imperia**

Legale: **Avv.to Studio Legale Pennisi**

Contro

Debitore esecutato:



\* \* \* \*

Ill.mo Dott. Daniele Bianchi,

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine



degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data 09.03.2017 dall'Ill.mo G.E. Dott. Daniele Bianchi, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'Immobile pignorato avente destinazione Produttiva con relativi Terreni di proprietà dell' esecutata [REDACTED]

I cespiti ti sono così costituiti:

- Intera proprietà sita **nel Comune di Moconesi (GE) Via Pezzonasca civ 39.** Unità composta da cespiti con destinazione industriale artigianale disposta su due piani (terra e sottotetto), con adiacente piazzale (catastalmente terreno di natura seminativa) della superficie catastale complessiva di mq. 2844.

**Fabbricato così censito:**

Foglio 15, Particella 312, Subalterno 9, categoria D8, rendita 8.583,00

- Intera proprietà di terreni di seguito elencati:

**Cespiti ai terreni così censiti:**

\*Foglio 15, Particella 226, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1420  
Reddito Dom. Euro 8,80, Reddito Euro Agr 4,77.

\*Foglio 15, Particella 626, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1424  
Reddito Dom. Euro 8,83, Reddito Euro Agr 4,78.

- Quota di 1/2 di terreni di terreni di seguito elencati:

\*Foglio 15, Particella 330, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 140  
Reddito Dom. Euro 0,87, Reddito Euro Agr 0,47.

\* \* \* \*

Nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 22/03/2017, il



sottoscritto ha prestato il giuramento di rito all'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente quesito:

**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;*

*- 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 procedente 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 mq 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 di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia.*

**b)** *faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

**b1** *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.*

**b2** *Una sommaria descrizione del bene.*

**b3** *La proprietà attuale del bene e la proprietà di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi 20 anni.*

**b4** *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e comunque con data certa anteriore.*

**b5** *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 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 si verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affranca zone di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**b6** *L'esistenza di formalità vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

- le iscrizioni ipotecarie;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

**b7** *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche*



*dal punto di vista con la 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 DPR 06.06.2001, 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 presentar, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della Legge 28.02.1985, n° 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del DPR 06.06.2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del Titolo in Sanatoria.*

**b8** *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.*



\* \* \* \* \*

## INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.

In primo luogo lo scrivente provvedeva a comunicare con Raccomandata AR, all'esecutato nonché via fax per conoscenza agli Avvocati Procedenti, la prima data di accesso programmata per il giorno, Venerdì 07.04.2017 alle ore 12.00.

All'incontro del 07.04.2017 si presentava per [REDACTED] con sede in [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Genova, codice fiscale e partita Iva [REDACTED] il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] Cod. Fisc: [REDACTED] mentre risulta essere legale rappresentante della società l'amministratore unico signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ivi residente in [REDACTED]

\* \* \* \* \*

Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire gli atti di provenienza anch'essi mancanti nel fascicolo di causa, l'atto di compravendita dell'immobile e la documentazione correlata, provvedeva altresì svolgere ricerche presso la Conservatoria di Genova ed il Comune di Moconesi.



\* \* \* \* \*

Successivamente il CTU svolgeva ricerche presso la Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Genova ottenendo la visura camerale che riporta che il legale Rappresentante della ditta [REDACTED] la signora [REDACTED] soprageneralizzata.

\* \* \* \* \*

Durante il sopralluogo dell'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- all'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- al rilievo dello stato di fatto e le riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso L'Agenzia del Territorio di Genova Sezione Conservatoria e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Moconesi.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui alla premessa.

\* \* \* \* \*

## **CAPITOLO 1.**

### **Formazione dei lotti e Identificazione Immobili**

**oggetto della vendita:**





**Lotto Unico costituito da:**

- **Piena proprietà Unità censita al Catasto Urbano Immobiliare Produttiva, sita**

**in Comune di Moconesi**

**Via Pezzonasca Civ. 39 - Piano Terra e Sottotetto**

- **Piena proprietà Unità censita al Catasto Terreni costituita da due particelle in**

**Comune di Moconesi**

- **Quota di ½ Unità censita al Catasto terreni costituita da una particella in**

**Comune di Moconesi**

**1.0 Identificazione dei cespiti bene immobile oggetto della vendita**

- In Comune di Moconesi (GE), nel complesso immobiliare produttivo, nell'edificio segnato con il civico 39 (trentanove) di Via Pezzonasca, porzione di capannone – immobile produttivo posto al piano terra e sottotetto.

**Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Moconesi al Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 312, Subalterno 9, Categoria D/8, Rendita Euro 8.583,00.**

- In Comune di Moconesi (GE), terreno, prospiciente il capannone in località Pezzonasca.

**Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Moconesi al Catasto Terreni al Foglio 15, Particella 226, Senza sub, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie 1420 mq, Reddito Dom. Euro 8,80,**



**Reddito Agr. Euro 4,77.**

- In Comune di Moconesi (GE), terreno, prospiciente il capannone in località Pezzonasca.

**Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Moconesi al Catasto Terreni al Foglio 15, Particella 626, Senza sub, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie 1424 mq, Reddito Dom. Euro 8,83, Reddito Agr. Euro 4,78.**

- In Comune di Moconesi (GE), terreno, prospiciente il capannone in località Pezzonasca.

**Detto immobile in proprietà di ½ da parte dell'esecutato è iscritto all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Moconesi al Catasto Terreni al Foglio 15, Particella 330, Senza sub, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie 140 mq, Reddito Dom. Euro 0,87, Reddito Agr. Euro 0,47.**

\* \* \* \* \*

Da notarsi che la consistenza dell'immobile censito al catasto urbano rispetto alle planimetrie catastali agli atti non è conforme.

Presenti alcune difformità interne consistenti nella realizzazione di tramezza interna nella porzione sud del cespite.

Presente di fatto accorpamento con porzione di capannone di altra proprietà al piano terra.

Il perito ha riscontrato al piano terra la seguente situazione:

Da notarsi che la consistenza degli immobili censiti al catasto terreni



rispetto alle planimetrie catastali ed agli estratti di mappa agli atti è conforme.

Il perito ha riscontrato al piano terra la seguente situazione:

Servitù attive / passive a carico del complesso residenziale di cui gli immobili sono parte :

- servitu' non aedificandi gravante sulla porzione di terreno della superficie di circa 5.347 metri quadrati censita con i mappali 226, 230, 232, 296, 297, 315, 327 (oggi 626), 328 e 329 del foglio 15 del Catasto Terreni di Moconesi di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaro Guido Santoro di Chiavari in data 21 Ottobre 1994 N. 21.748 Rep., registrato a Chiavari il 2 Novembre 1994 al N. 1255 Serie II, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 10 Novembre 1994 R.P.N. 5289.

**1.1** La Superficie Lorda complessiva è stata correttamente ricavata secondo l'ultimo stato relativo agli elaborati grafici a disposizione del Comune di Moconesi.

Il CTU si è fatto parte diligente nell'acquisire l'ultima pratica tesa a Sanare lo Stato di fatto del fabbricato.

La pratica citata è quella rubricata al Protocollo C/1817 ai sensi dell'articolo 49 della Legge Regionale 06.06.2008 num. 16 e ss.mm e ii. Tale pratica per essere definitivamente approvata ha fissato il pagamento di una oblazione pari ad Euro 22.773,18 di cui Euro 22.173,18 per oblazione e Euro 600,00 per Diritti di Segreteria.

Tale oblazione non è stata ancora corrisposta e quindi la pratica è in



attesa di definizione; si rimanda al capitolo successivo che riguarda la regolarità edilizia del fabbricato.

### **SUPERFICI IMMOBILE**

- Superficie Piano Terra	mq. 785,28
- Balcone	mq. 7,50
- Superficie Sottotetto	mq. 692,00

### **SUPERFICIE TERRENI**

- Fg. 15, Part 226, in piena proprietà	mq. 1.420,00
- Fg. 15, Part 626, in piena proprietà	mq. 1.424,00
- Fg. 15, Part 330, proprietà ½	mq. 140,00

### **CONSISTENZA IMMOBILE FABBRICATO**

- Piano Terra	mq. 785,28 x 1,00	= 785,28
- Balcone	mq. 7,50 x 0,20	= 1,50
- Sottotetto	mq. 692,00 x 0,10	= 69,20

<b>TOTALE CONS. FABBRICATI</b>	<b>= 855,98</b>
--------------------------------	-----------------

### **CONSISTENZA IMMOBILI TERRENI**

- Terreni in piena proprietà	mq. 2.844,00
- Terreno in proprietà 1/2	mq. 140,00

<b>TOTALE CONS. TERRENI</b>	<b>= 2.984,00</b>
-----------------------------	-------------------

\* \* \* \* \*

## **1.2 Identificativi catastali**

- Intera proprietà sita nel Comune di Moconesi (GE) Via Pezzonasca civ 39. Unità composta da cespite con destinazione industriale



artigianale disposta su due piani (terra e sottotetto), con adiacente piazzale (catastalmente terreno di natura seminativa) della superficie catastale complessiva di mq. 2844.

**Fabbricato così censito:**

Foglio 15, Particella 312, Subalterno 9, categoria D8, rendita 8.583,00

- Intera proprietà di terreni di seguito elencati:

**Cespiti ai terreni così censiti:**

\*Foglio 15, Particella 226, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1420

Reddito Dom. Euro 8,80, Reddito Euro Agr 4,77.

\*Foglio 15, Particella 626, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1424

Reddito Dom. Euro 8,83, Reddito Euro Agr 4,78.

- Quota di 1/2 di terreni di terreni di seguito elencati:

\*Foglio 15, Particella 330, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 140

Reddito Dom. Euro 0,87, Reddito Euro Agr 0,47.

**1.3 Regolarità Catastale**

Trattasi di immobile produttivo su due livelli avente accesso dal piano terra mediante saracinesche ed al piano sottotetto mediante scaletta metallica attestata su lato corto del fabbricato.

Il fabbricato produttivo al Piano Terra è costituito da un open space di forma sostanzialmente regolare ed una porzione ad L adibita ad Uffici con servizi.

Il sottotetto accessibile mediante scaletta metallica e mediante varco interno aperto è costituito da un volume di forma regolare con copertura a shed con luernai e strutture portanti in vista.



Al sopralluogo si è potuta constatare **la difformità** per quanto attiene il cespite di cui al catasto fabbricati, irregolarità consistenti nella realizzazione di due tramezze interne in difformità con le planimetrie catastali agli atti. Inoltre al livello sottotetto sono presenti dei lucernai in corrispondenza della copertura a falde del fabbricato non segnati nella planimetria catastale reperita alla agenzia del territorio.

Al sopralluogo si è potuta constatare **la conformità** per quanto attiene i cespiti di cui al catasto terreni.

Le particelle di cui al Catasto Terreni sono ubicate rispettivamente come di seguito descritto:

- particella 330 posta in fregio alla Strada Statale 225;
- particella 626 posta in fregio al fabbricato;
- particella 226 posta non in fregio al fabbricato ma prospiciente al distacco rivolto verso ovest;

#### **1.4 Confini**

Il fabbricato produttivo confina, sopra con il cielo, sotto con altra proprietà, ad est con particella di proprietà, a nord con subalterno di altra proprietà, ad est con particelle e terreni di altra proprietà, a sud con particella di proprietà di altra proprietà. Il fabbricato a sud è molto vicino e prossimo a terreni attestati sul Torrente Lavagna.

#### **1.5 Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture**

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite produttivo ed i terreni oggetto della presente esecuzione è la zona di fondovalle della Val Fontanabuona in Provincia di Genova. La frazione è quella di



Pezzonasca sita nel Comune di Moconesi, proprio al centro della valle citata ed in posizione in fregio alla Strada Statale. Trattasi di zona semicentrale del Comune di Moconesi accessibile tramite strada che si diparte per poche decine di metri dalla Strada Statale e conduce verso il cancello di accesso al civ. 39.

Il fabbricato produttivo condominiale è caratterizzato da più subalterni ed ha accesso da grande piazzale di proprietà.

La zona è caratterizzata da edilizia mista residenziale ed industriale di fondovalle. L'edilizia residenziale è caratterizzata per lo più da piccoli edifici mono, bi e trifamiliari.

\* \* \* \* \*

Occorre subito riferire al Giudice che il fabbricato all'esterno è tutto sommato trascurato, spartano corrente ma in sufficienti condizioni di uso e manutenzione ed il fabbricato non presenta problematiche di tipo statico edilizio e strutturale.

## **1.6 Caratteristiche costruttive e finiture edili ed impiantistiche**

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio e delle parti comuni.

Trattasi di edificio produttivo costituito da più subalterni dislocati rispettivamente un livello al piano seminterrato, terra e sottotetto.

Il cespite oggetto di stima di cui al Sub. 9 è costituito da un piano terra adibito a laboratorio con uffici e servizi, un piano sottotetto accessibile solamente con scaletta esterna metallica dotati di varco aperto sul piano sottostante e lucernai realizzati in ondulato di plastica che



consentono di illuminare il sottotetto citato perché costituiti da pannelli in plastica o vetroresina trasparente.

Completano la proprietà terreni annessi con destinazione Semin. Arbor. che realizzano ampio piazzale carrabile di fatto carrabile accessibile tramite cancello metallico.

All'interno del piazzale esistono poi dei manufatti edilizi precari abusivi:

- Il primo realizzato in carpenteria portante metallica zincata, strutture di copertura reticolari curve e telo di tamponamento e copertura di colore bianco adibito a deposito che costituisce tettoia ricolma di materiale sottostante;
- Il secondo realizzato in legno e ferro, con porzioni in muratura, tramezze di spina e portanti in precario stato.

Entrambi i manufatti adibiti a deposito precari esterni non risultano regolari dal punto di vista edilizio e quindi non sono sanabili.

- Ulteriore irregolarità stà nel fatto che il piano terra di fatto comunica con altro subalterno ed altra proprietà tramite varco della larghezza di 3.00 circa non autorizzato, il varco è stato realizzato in quanto l'inquilino ha in utilizzo anche il locale attiguo non di proprietà e non facente parte della presente esecuzione.

La porzione di fabbricato oggetto di stima di cui al Sub. 9 è stata realizzata mediante strutture in c.a. portanti in pilastri e travi e solai latero cementizi, la copertura del fabbricato è stata realizzata mediante pilastri e travi anch'essi in c.a., tamponamenti in foratoni e mattoni; la struttura del tetto è primaria lignea con manto di copertura in tegole non coibentate con intramezzate campiture a lucernaio.





Il livello maggiormente sfruttabile dal punto di vista edilizio è il Piano Terra al livello del Piazzale, con alcuni carrai e spazio tipo open-space relativamente ampio ed alto.

La altezza interna del laboratorio è di m. 4,00 circa, mentre la altezza del livello sottotetto è variabile in ragione degli elementi a shed da m. 1,30 a 3,25 circa.

Il Piano terra gode poi di manica ad uffici e servizi.

I pavimenti sono in cemento e ceramici in sufficiente stato.

I serramenti in legno ed alluminio del tipo spartani e correnti.

I servizi datati e meritori di ripristino.

Gli impianti elettrici e speciali datati e non certificati.

Impianti Termo Idrico Sanitari in mediocre stato.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento non esistente.

Acqua calda sanitaria nei servizi non esistente.

Esiste una Cabina Enel che un tempo serviva per la unità produttiva nata con una unica unità immobiliare (poi frazionata irregolarmente in tra unità) del comprensorio ad oggi (a detta dell'inquilino e del debitore presenti che affermano che) non piu' attiva. La cabina Elettrica non è stato possibile visionarla da parte del CTU.

I prospetti esterni del cespite sono intonacati in mediocre stato di conservazione, anche i pluviali e le grondaie sono in mediocre stato.

Il cespite possiede due corpi scala:

Il primo realizzato con carpenteria metallica ad oggi in mediocri condizioni ad andamento molto ripido che conduce al livello del sottotetto.



Il secondo realizzato in c.a. ad oggi in normali condizioni che consente l'accesso al balcone ed al livello uffici.

Il fabbricato è privo di servizio di portineria, privo di antenna TV, dotato di acqua diretta a contatore e gas da città.

### **1.7 Stato di Manutenzione e Conservazione**

Come già riferito lo stato di manutenzione del cespite non è buono, il cespite necessita lavori di adeguamento soprattutto impiantistico, agli impianti elettrici e speciali, termico idrico sanitari ed in complesso a tutte le finiture edili prima di essere nuovamente utilizzato.

Gli impianti tecnologici sono al momento in condizioni appena sufficienti.

\* \* \* \* \*

## **CAPITOLO 2.**

### **Regolarità Edilizia:**

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti in loco e tramite i documenti reperiti all'Edilizia Privata del Comune di Moconesi.

#### **La situazione non è semplice e di seguito descritta:**

Il fabbricato produttivo è stato edificato in forza alla Licenza Edilizia di Costruzione Num. 49 del 24.05.1972., e Num. 66 del 21.08.1972; le due Licenze originarie fu concessa a [REDACTED] ed [REDACTED]

Non risultano agli atti del Comune Decreti di Agibilità.



Successivamente in data 22.11.2010 Prot. 4543/4-10 la Signora [REDACTED]  
[REDACTED] ed [REDACTED] proprietari delle unità immobiliari ubicate presso un opificio con destinazione artigianale posto in Moconesi chiedono Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto è avvenuta negli anni una opera di frazionamento in tra unità immobiliari la originaria unica unità produttiva.

Con la citata istanza viene chiesto al Comune di sanare la situazione in atto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 della Legge Regionale n° 16 del 06.06.2008 e ss.mm e ii.

Il frazionamento per cui si chiede la Sanatoria ha creato il subalterni numeri 8, 9, 10.

La relazione tecnica allegata alla pratica cita il fatto che si chiede mera autorizzazione al frazionamento da autorizzarsi senza opere e che il Sub. 9 è ora di proprietà di [REDACTED] la quale ha acquistato il bene dalla Sig.ra [REDACTED] con Atto Notaio Rivara del 25.06.2009.

In data 20.12.2010 il Comune di Moconesi comunica ai due proprietari delle tre unità indebitamente frazionate che il Comune esprime parere favorevole condizionato a detta sanatoria chiedendo parimenti integrazioni tecniche al rilascio di detta sanatoria.

In data 29.12.2010 il Comune di Moconesi comunica ai due proprietari delle tre unità indebitamente frazionate che il Comune che la sanatoria rubricata al Num. C/1817 è accolta ma occorre contribuire al Comune medesimo i seguenti importi:

- per Oblazione Euro 22.173,18



- per Diritti Segreteria Euro 600,00

Per un Totale di Euro 22.773,18

Oltre a marca di Bollo Corrente all'epoca di Euro 14,62

Tale importo ovviamente deve essere contribuito al Comune da parte al Comune da parte dei due proprietari e non è splittato secondo le proprietà prese in esame, ma è un importo cumulativo della sanzione.

\* \* \* \*

**- Il CTU conferendo con lo sportello dell'Edilizia Privata è stato messo al corrente che tale sanzione non è mai stata corrisposta al Comune di Moconesi è quindi il Comune è tutt'ora in attesa che venga liquidata per emettere il Titolo in Sanatoria; detto ciò quindi si puo' affermare le la unità oggetto di perizia ed esecuzione non puo' essere compravenduta fino a che detto Titolo in Sanatoria non è stato pagato ed emesso da parte del Comune di Moconesi in quanto ad oggi l'unità di cui al Subalterno 9 di proprietà della Società [REDACTED] non è regolare dal punto di vista edilizio.**

**All'interno del piazzale esistono poi dei manufatti edilizi precari abusivi:**

**- Il primo realizzato in carpenteria portante metallica zincata, strutture di copertura reticolari curve e telo di tamponamento e copertura di colore bianco adibito a deposito che costituisce tettoia ricolma di materiale sottostante;**

**- Il secondo realizzato in legno e ferro, con porzioni in muratura,**



**tramezze di spina e portanti in precario stato.**

**Entrambi i manufatti adibiti a deposito precari esterni non risultano regolari dal punto di vista edilizio e quindi non sono sanabili.**

**- Ulteriore irregolarità stà nel fatto che il piano terra di fatto comunica con altro subalterno ed altra proprietà tramite varco della larghezza di 3.00 circa non autorizzato, il varco è stato realizzato in quanto l'inquilino ha in utilizzo anche il locale attiguo non di proprietà e non facente parte della presente esecuzione.**

**- Esiste difformità catastale rispetto alla planimetria reperita alla Agenzia del territorio per quanto attiene la disposizione interna delle tramezze.**

**In ragione delle mancanze e delle irregolarità il CTU si verrà costretto ad apportare notevoli decurtazioni economiche al cespite oggetto della presente esecuzione.**

Peraltro nell'atto di provenienza a rogito Notaio Rivara del 25 giugno 2009 n. 168.975 rep vengono citati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia in data 6 Aprile 1964;
- licenza di costruzione in data 21 Maggio 1972 (non 1992) N. 49;
- variante in data 21 Agosto 1972 N. 66;
- concessione edilizia in data 3 Maggio 1985 N. 223 di pratica volturata in data 28 Agosto 1985 N. 251;
- concessione edilizia in sanatoria in data 23 Gennaio 1995 N. 42.



### **CAPITOLO 3.**

#### **Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:**

Al momento del sopralluogo, l'immobile produttivo è occupato da Terzi a quanto risulta privi di contratto di locazione registrato.

A seguito di ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Genova si dichiara che allo stato attuale non risulta alcun contratto di locazione a favore di terzi e pertanto il cespite, l'immobile deve ritenersi nel possesso dell'esecutato.

Eventuali futuri contratti di locazione stipulati con l'esecutato, non garantiranno la permanenza degli occupati nell'immobile oggetto di stima dopo la data di trascrizione del pignoramento.

\* \* \* \* \*

### **CAPITOLO 4.**

#### **Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:**

**4.1 Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:** Nessuna

**4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:** Nulla trattasi di società non di persona fisica.

**4.1.2 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:**

Il complesso edilizio non è stato realizzato mediante Convenzioni, ma mediante Licenza di Costruzione del 1972.

**4.1.3 Domande giudiziali:**

Al momento della stesura della presente stima oltre alla presente



Esecuzione non risulta alcuna causa pendente al Tribunale di Genova

#### **4.1.4 Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Pignoramento ed ipoteca volontaria di cui infra.

#### **4.1.5 Formalità di Iscrizione:**

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 20 Luglio 2009 R.P.N. 838 per Euro 260.000,00 (duecentosessantamila) a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova nascente da mutuo di Euro 130.000,00 (centotrentamila) concesso all'esecutato in data 25 Giugno 2009 N. 168.976 Rep.

#### **4.1.6 Note di Trascrizione:**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 19 Dicembre 2016 R.P.N. 8502 a favore di Banca Carige S.p.a. nascente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 23 Novembre 2016 N. 11895 Rep., per un debito in allora di Euro 88.241,99 (ottantottomiladuecentoquarantuno virgola novantanove) oltre interessi e spese.

#### **4.1.7 Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:**

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto il 23 Maggio 2017 (in quanto e' stato eseguito dallo scrivente un aggiornamento delle visure ipotecarie a carico dell'esecutato).

#### **4.1.8 Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e**



## **Catastale:**

Occorre eseguire i seguenti adempimenti ed assolvimento dei seguenti oneri finanziari.

- Aggiornamento Planimetria Catastale non conforme allo stato dei luoghi, valutabile in **Euro 1.500,00**.

- Contribuzione al Comune della Oblazione fissata dal Comune medesimo ai due proprietari di seguito descritta:

In data 29.12.2010 il Comune di Moconesi comunica ai due proprietari delle tre unità indebitamente frazionate che il Comune che la sanatoria rubricata al Num. C/1817 è accolta ma occorre contribuire al Comune medesimo i seguenti importi:

- per Oblazione Euro 22.173,18
- per Diritti Segreteria Euro 600,00

Per un Totale di Euro 22.773,18

Oltre a marca di Bollo Corrente all'epoca di Euro 14,62.

Si presume quindi che la parte attribuibile alla proprietà oggetto della presente stima sia quanto meno pari ad **Euro 12.000,00**. pari all'incirca alla metà della totalità della sanzione.

\* \* \* \* \*

### **CAPITOLO 5.**

#### **Titoli della Proprietà:**

Lo scrivente CTU indica all'mmo G.E. i titoli della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione posti in





Moconesi Via Pezzonasca civ. 39 sono pervenuti in proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (in atto denominata [REDACTED]) per acquisto fattone dalla [REDACTED] con sede in Milano con atto a rogito Notaro Carlo Rivara di Chiavari in data 25 Giugno 2009 N. [REDACTED] Rep., registrato a Chiavari il [REDACTED] al N. [REDACTED] Serie [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data [REDACTED] alla [REDACTED] in allora [REDACTED] poi divenuta [REDACTED] giusta atto a rogito Notaro Manuela Agostini di Milano in data [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano II in data [REDACTED] detti immobili erano pervenuti per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (amministratore unico della società' eseguita) al fine di concederla in leasing finanziario a [REDACTED] con sede in [REDACTED] con atto a rogito Notaro Dorotea Verganelli Alfieri di Moconesi in data [REDACTED], registrato a Chiavari il [REDACTED] trascritto ove sopra in data [REDACTED] alla sopra generalizzata signora [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in forza di atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaro Guido Santoro in allora di Lavagna in data [REDACTED] N.



[REDACTED] registrato a Chiavari il [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto ove sopra in data [REDACTED]  
richiamati altresì l'atto autenticato nelle firme dal Notaro Francesco  
Bonini in allora di Moconesi in data [REDACTED]  
registrato a Chiavari il [REDACTED] trascritto  
ove sopra in data [REDACTED] e l'atto ricevuto dal  
Notaro Alessandra Coscia di Sestri Levante in data [REDACTED]  
[REDACTED] registrato e trascritto ove sopra in data 3 [REDACTED]  
[REDACTED]

\* \* \* \* \*

## CAPITOLO 6.

### Normativa Urbanistica e presenza di Vincoli Ultraventennali:

Lo scrivente ha effettuato ricerca:

Presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Cartografici del Comune oltre che utilizzando il portale internet del Comune di Moconesi il Tecnico incaricato è riuscito a risalire alla zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente.

#### **Piano di fabbricazione:**

Il Piano Programma di fabbricazione Vigente individua il cespite in zona DC produttiva.

#### **Vincoli:**

Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato ricerca, utilizzando il portale



internet della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria:

[http://geoportale.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html?idRichiesta=44801297740374&applicazione=VINCOLI&id\\_alfa\\_gis=281&codlivfind=4382&nomecampifind=COD\\_I&chiave=07/00045351&HEADER\\_HEIGHT=85&HEADER=/vincoli/header.html&FOOTER=/vincoli/footer.html&URL\\_REDIRECT=http://geoportale.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html](http://geoportale.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html?idRichiesta=44801297740374&applicazione=VINCOLI&id_alfa_gis=281&codlivfind=4382&nomecampifind=COD_I&chiave=07/00045351&HEADER_HEIGHT=85&HEADER=/vincoli/header.html&FOOTER=/vincoli/footer.html&URL_REDIRECT=http://geoportale.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/vincoli/mappa.html)

nella specifica sezione dedicata agli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli pendenti all'immobile oggetto di stima.

Da ciò l'unità immobiliare oggetto di stima in Moconesi (GE) Via Pezzonasca **non risulta** sottoposta alle disposizioni di tutela del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 e s.m.e.ii.

\* \* \* \* \*

## CAPITOLO 7.

### Correttezza della procedura

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto CTU indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

- **In Relazione alla provenienza dell'immobile:** e' citata la data errata della licenza di costruzione N. 49 del Maggio 1992 anziche' Maggio 1972, la societa' [REDACTED] cosi' come iscritta in camera di commercio e' indicata come [REDACTED] ed il codice



fiscale inserito e' errato ed appartiene ad altra societa' [REDACTED]

[REDACTED] oggi in fallimento, come da visura camerale effettuata che non ha alcun collegamento con [REDACTED]

**- In Relazione ai dati del Pignoramento:** .nessuna osservazione;

**.- In relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:**

Presenza di irregolarità catastali di poco conto solo riguardanti tramezzature interne, ma che causano decurtazione economica nella presente stima.

Irregolarità di tipo Urbanistico Edilizio:

7.1 Il CTU conferendo con lo sportello dell'Edilizia Privata è stato messo al corrente che tale sanzione non è mai stata corrisposta al Comune di Moconesi è quindi il Comune è tutt'ora in attesa che venga liquidata per emettere il Titolo in Sanatoria; detto ciò quindi si può affermare che la unità oggetto di perizia ed esecuzione non può essere compravenduta fino a che detto Titolo in Sanatoria non è stato pagato ed emesso da parte del Comune di Moconesi in quanto ad oggi l'unità di cui al Subalterno 9 di proprietà della Società [REDACTED] non è regolare dal punto di vista edilizio.

7.2 All'interno del piazzale esistono poi dei manufatti edilizi precari abusivi:

- Il primo realizzato in carpenteria portante metallica zincata, strutture di copertura reticolari curve e telo di tamponamento e copertura di colore bianco adibito a deposito che costituisce tettoia ricolma di materiale sottostante;
- Il secondo realizzato in legno e ferro, con porzioni in muratura,



tramezze di spina e portanti in precario stato.

Entrambi i manufatti adibiti a deposito precari esterni non risultano regolari dal punto di vista edilizio e quindi non sono sanabili.

7.3 Ulteriore irregolarità stà nel fatto che il piano terra di fatto comunica con altro subalterno ed altra proprietà tramite varco della larghezza di 3.00 circa non autorizzato, il varco è stato realizzato in quanto l'inquilino ha in utilizzo anche il locale attiguo non di proprietà e non facente parte della presente esecuzione.

In ragione delle mancanze e delle irregolarità il CTU si verrà costretto ad apportare notevoli decurtazioni economiche al cespite oggetto della presente esecuzione.

\* \* \* \* \*

## **CAPITOLO 8.**

### **Valutazione di Mercato Determinazione del Prezzo di base delle Offerte**

#### **Criterio estimativo:**

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, trattandosi infatti di unità immobiliare produttiva di cui è relativamente agevole accertarne il valore di mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.

Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili commerciali al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione semicentrale della delegazione semicentrale di Moconesi



Prov. (GE) aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo.

Tutto ciò anche in considerazione delle problematiche cogenti del mercato immobiliare locale soprattutto per quanto attiene i fabbricati produttivi nella Val Fontanabuona.

Sulla base di ciò, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi.

Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).

Dall'analisi dei parametri citati si illustra la formula da adottare per ottenere il valore di mercato dell'immobile. La formula adottata dall'Esperto è la seguente:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Valore unitario prescelto}$$

Ottenuto il Valore Venale del bene oggetto di stima , per determinare il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, ad esso si applica una riduzione.

- Ritenuta congrua complessiva dal tecnico pari al **10% (dieci)** in considerazione dei seguenti fattori elencati di cui alle voci **a1,a2,a3,a4**):

**a1)** la Vendita Giudiziarie non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale,



norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;

**a2)** è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e susciti nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;

**a3)** le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;

**a4)** trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

\* \* \* \*

- Ritenuta congrua complessiva dal tecnico denominata

**a5)** pari ad **Euro 13.500,00** per l'aggiornamento grafico catastale(Euro 1.500,00) e pagamento oblazione (Euro 12.000,00).

Si rammenta infatti quanto segue:

In data 29.12.2010 il Comune di Moconesi comunica ai due proprietari delle tre unità indebitamente frazionate che il Comune che la sanatoria



rubricata al Num. C/1817 è accolta ma occorre contribuire al Comune medesimo i seguenti importi:

- per Oblazione Euro 22.173,18
- per Diritti Segreteria Euro 600,00

Per un Totale di Euro 22.773,18

Oltre a marca di Bollo Corrente all'epoca di Euro 14,62.

Si presume quindi che la parte attribuibile alla proprietà oggetto della presente stima sia quanto meno pari ad **Euro 12.000,00.** pari all'incirca alla metà della totalità della sanzione.

\* \* \* \* \*

**a6)** per quanto attiene i manufatti esterni citati in precedenza e non regolari dal punto di vista edilizio, si tratta di manufatti leggeri adibiti a deposito che vanno rimossi il CTU ritiene congruo apportare una decurtazione al valore stimato ritenuta congrua dal tecnico pari al **10%** (**dieci**) importo che tenga conto della eventuale demolizione e conferimento detrito a pubblica discarica e la formulazione di eventuale pratica edilizia oltre a oneri per sicurezza in cantiere ed altro.

\* \* \* \* \*

**- a1,a2,a3,a4,a6: Riassunto quindi la percentuale totale di riduzione complessiva da applicare al Valore Commerciale ottenuto è pari complessivamente al 20 %.**

**- a5: Riassunto quindi la decurtazione economica diretta ammonta ad Euro 13.500,00.**





\* \* \* \* \*

### 8.1 Valore di Mercato dell' immobile sito in Comune di Moconesi (GE) Via Pezzonasca civ. 39 – porzione di fabbricato e terreni:

Parametro di Valore determinato dall'Esperto:

Lo scrivente CTU fissa in **430,00 €/mq** il parametro di valore unitario per il fabbricato che tiene conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo.

Lo scrivente enuncia i valori di cui all'OMI:

**Capannoni Industriali – 460,00 Euro/mq : 680,00 Euro/mq**

**Terreni . Semin Arbor – 23.348 Euro/ha pari ad 2,33 Euro/mq**

\* \* \* \* \*

## CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE PER INTERO

### CONSISTENZA IMMOBILE

#### SUPERFICIE IMMOBILE

- Superficie Piano Terra	mq. 785,28
- Balcone	mq. 7,50
- Superficie Sottotetto	mq. 692,00

#### SUPERFICIE TERRENI

- Fg. 15, Part 226, in piena proprietà	mq. 1.420,00
- Fg. 15, Part 626, in piena proprietà	mq. 1.424,00
- Fg. 15, Part 330, proprietà 1/2	mq. 140,00

#### CONSISTENZA IMMOBILE FABBRICATO

- Piano Terra	mq. 785,28 x 1,00 = 785,28
---------------	----------------------------



- Balcone	mq. 7,50 x 0,20	=	1,50
- Sottotetto	mq. 692,00x 0,10	=	69,20

<b>TOTALE CONS. FABBRICATI</b>	<b>= 855,98</b>
--------------------------------	-----------------

### CONSISTENZA IMMOBILI TERRENI

- Terreni in piena proprietà	mq. 2.844,00
- Terreno in proprietà 1/2	mq. 140,00

<b>TOTALE CONS. TERRENI</b>	<b>= 2.984,00</b>
-----------------------------	-------------------

\* \* \* \*

Calcolo valore di mercato fabbricato:

855,98 x 430 Euro/mq = Euro 368.071,40

Calcolo valore di mercato dei terreni piena proprietà:

2.844,00 mq x 2,33 Euro/mq = Euro 6.626,52

Calcolo valore di mercato dei terreni 1/2 proprietà:

140,00 mq x 2,33 Euro/mq x 1/2 = Euro 163,10

**Totale Euro374.861,02**

### 8.2 Prezzo base delle offerte dell'immobile produttivo in Moconesi (GE) Via Pezzonasca civ. 39 – porzione di fabbricato e terreni:

Applicando al valore ottenuto sopra determinato il deprezzamento ritenuto congruo dallo scrivente Esperto incaricato dall'III.mo Giudice Daniele Bianchi, pari al **20%**, ed apportando una decurtazione economica pari ad **Euro 13.500,00** si determina il **PREZZO BASE DELLE OFFERTE** del Lotto Unico in quanto non divisibile in natura.



\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO PER INTERO**

**Prezzo Base delle offerte = € 286.388,81**

**Diconsi (duecentoottantaseimilatrecentoottantotto/81)**

\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO PER INTERO**

**ARROTONDATO**

**Prezzo Base delle offerte = € 286.000,00**

**Diconsi (Dececentoottantaseimila/00)**

\* \* \* \* \*

**8.3 Riepilogo e Conclusioni:**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni finali:

\* \* \* \* \*

I cespiti della presente vertenza sono così costituiti:

- Intera proprietà sita **nel Comune di Moconesi (GE) Via Pezzonasca civ 39.** Unità composta da cespite con destinazione industriale artigianale disposta su due piani (terra e sottotetto), con adiacente piazzale (catastalmente terreno di natura seminativa) della superficie catastale complessiva di mq. 2844.

**Fabbricato così censito:**

Foglio 15, Particella 312, Subalterno 9, categoria D8, rendita 8.583,00



- Intera proprietà di terreni di seguito elencati:

**Cespiti ai terreni così censiti:**

\*Foglio 15, Particella 226, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1420  
Reddito Dom. Euro 8,80, Reddito Euro Agr 4,77.

\*Foglio 15, Particella 626, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1424  
Reddito Dom. Euro 8,83, Reddito Euro Agr 4,78.

- Quota di ½ di terreni di terreni di seguito elencati:

\*Foglio 15, Particella 330, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 140  
Reddito Dom. Euro 0,87, Reddito Euro Agr 0,47.

\* \* \* \* \*

**VALORE DELL'IMMOBILE AL MOMENTO NON DIVISIBILE**

**Prezzo Base delle offerte = € 286.000,00**

**Diconsi (Dececentoottantaseimila/00)**

Allo stato attuale la somma di cui sopra rappresenta il più probabile  
valore di mercato del cespite produttivo e terreni in Moconesi Via  
Pezzonasca civ. 39.

\* \* \* \* \*

**CAPITOLO 9.**

**Certificazione Energetica**

**9.1 Certificazione Energetica:**

Secondo quanto prevede l'art. 21, comma 2, del Regolamento Regionale 13 novembre 2012, n. 6 di attuazione dell'art. 29 della L.R. 29 maggio 2007, n. 22, così come modificata dalla L.R. 30 luglio



2012, n. 23 recante "Norme in materia di energia", e ss. mm. e ii. non devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, magazzini, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie.

La certificazione energetica relativamente al cespite produttivo di cui trattasi è allegata alla presente stima ed è stata redatta dal CTU incaricato.

\* \* \* \* \*

## CAPITOLO 10.

### Divisibilità del bene in lotti

L'unità immobiliare oggetto di stima **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi.

Genova, 30 maggio 2017 Il perito CTU Arch. Marco Lari



La presente relazione, composta da n° 39 pagine dattiloscritte e di n° 13 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita. Vengono altresì depositati gli allegati sotto elencati;

Genova, 30 maggio 2017 Il perito CTU Arch. Marco Lari



37



## **Allegati:**

1 Scheda Lotto Unico: Intera proprietà sita nel Comune di Moconesi (GE) Via Pezzonasca civ 39. Unità composta da cespite con destinazione industriale artigianale disposta su due piani (terra e sottotetto), con adiacente piazzale (catastalmente terreno di natura seminativa) della superficie catastale complessiva di mq. 2844.

### **Fabbricato così censito:**

Foglio 15, Particella 312, Subalterno 9, categoria D8, rendita 8.583,00

- Intera proprietà di terreni di seguito elencati:

\*Foglio 15, Particella 226, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1420 Reddito Dom. Euro 8,80, Reddito Euro Agr 4,77.

\*Foglio 15, Particella 626, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 1424 Reddito Dom. Euro 8,83, Reddito Euro Agr 4,78.

- Quota di ½ del terreno di seguito elencato:

\*Foglio 15, Particella 330, Semin Arbor, Classe 1, Sup. mq 140 Reddito Dom. Euro 0,87, Reddito Euro Agr 0,47.

- 2 Documentazione fotografica redatta in sopralluogo;
- 3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio Stradale, Stralcio Vincoli, PUC;
- 4 Documentazione reperita circa la situazione Edilizia del cespite oggetto di stima;
- 5 Visura catastale storica e planimetrie catastali appartamento e box;
- 6 Comunicazioni varie CTU al debitore ed altro per sopralluogo;
- 7 Giuramento dell'esperto, verbale accesso corrispondenza;
- 8 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune;
- 9 Atto di Provenienza, Atto di Mutuo;
- 10 Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 11 Atti di causa;
- 12 Valutazioni Immobiliari OMI, residenziali e commerciali;
- 13 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

\* \* \* \* \*

**Attestazione degli adempimenti**



**di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.**

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura Num. 417/2013;

Procedura promossa da: **Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia**

Legale: **Avv.to Studio Legale Pennisi**

Contro

Debitore esecutato: XXXXXXXXXX

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di Posta ordinaria, in data 30.05.2017 nel rispetto della vigente normativa.

Genova, 30 maggio 2017

Il perito CTU Arch. Marco Lari

