TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 269-2017)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. Zampieri

Procedente

avv. Ennio Lucarelli

Intervenuti

Debitori esecutati

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti dei Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 04.08.2017 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 15.09.2017.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dei seguenti beni, i quali, per loro natura e consistenza, anche allo scopo di garantire maggiori probabilità di vendita in tempi più brevi e con un più rilevante ristoro economico, verranno in parte suddivisi in lotti distinti:

- "Lotto n.ro 1": unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Casarza Ligure, via Tangoni 10A ed unità immobiliare a destinazione autorimessa sita in Casarza Ligure, via Tangoni 10A; il lotto include area esterna a giardino, come rappresentata sull'elaborato allegato sub "B" alla presente;
- "Lotto n.ro 2": unità immobiliare a destinazione opificio sita in Casarza Ligure, via Tangoni 12;



 "Lotto n.ro 3": unità immobiliare a destinazione laboratorio per arti e mestieri sita in Casarza Ligure, via Tangoni 12A.

Per quanto riguarda l'area comune al tre lotti residuale, deve premettersi che, in approvazione dell'ultima variante edilizia relativa alla costruzione del caseggiato (la quale verrà meglio illustrata nel prosleguo), veniva richiesta la realizzazione di posti auto relativi all'intero intervento in misura minima di mq. 574,00.

Con atto a rogito del notalo repertorio

n.ro 79173, raccolta n.ro 27540 del 12.04.1983 (registrato a Chiavari in data
28.04.1983 al n,ro 1065 serie I), una consistente porzione dell'area in possesso
degli esecutati o dei loro danti causa veniva ceduta a

il quale procedeva autonomamente alla realizzazione di una porzione del fabbricato industriale.

L'area ceduta a cui fa esplicito riferimento l'atto di compravendita citato, è individuata sul tipo di frazionamento n.ro 90462 dell'anno 1980, redatto dal geom. allegato alla domanda di voltura catastale relativa all'atto di compravendita sempre a rogito notaio registrato a Chiavari in data 14.04.1981 al n,ro 1067 serie I), con il quale gli esecutati o i loro danti causa acquisivano l'intera area sulla quale verrà quindi realizzato il fabbricato industriale.

Ciò assume importanza in quanto la planimetria conservata presso il Catasto terreni del Comune di Casarza Ligure individua erroneamente la particella 93 del foglio 31 come indivisa, mentre in realtà la superficie nella disponibilità degli esecutati è inferiore e viene meglio individuata sull'elaborato grafico allegato alla presente sub "B".

Ritornando all'ultima variante approvata, parte della superficie da destinare obbligatoriamente a parcheggio, per complessivi mq. 350,00 era individuata sulla porzione d'area di proprietà , il quale però, con successivo autonomo progetto edilizio, realizzava su detta area un



ampliamento del proprio fabbricato industriale, di fatto eliminando o comunque in parte spostando l'area destinata a parcheggio su aree limitrofe.

In relazione al progetto del fabbricato originario, la volumetria da realizzarsi da parte equivaleva all'incirca, e per difetto, ai 33,00% circa dell'intero volume realizzabile.

Ne consegue che la superficie a parcheggio da realizzarsi alla stessa relativa era pari a:

e, per differenza, la superficie a parcheggio relativa al fabbricato oggetto di stima risulta pari a:

mq.
$$(574,00 - 189,42) = mq. 384,58$$
.

Tale superficie, arrotondata a mq. 385,00, va individuata per mq. 46,00 all'interno del giardino da annettere all'immobile di cui al "Lotto 2", mentre la parte residua va concentrata sia nella porzione d'area antistante i fabbricati che nella porzione d'area univocamente individuata dallo scrivente sul margine ad ovest dell'area comune, come rappresentata sull'allegato "B" alla presente.

L'acquisizione dei beni da parte dei soggetti che si aggiudicheranno i singoli lotti nella procedura di vendita all'asta, presuppone la redazione di elaborati di aggiornamento delle attuali risultanze catastali, il cui costo è stato già considerato nella determinazione del valore dei singoli lotti.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data di sopralluogo veniva fissata per il giorno 03.10.2017, alle ore 9,30.

Accompagnava lo scrivente la geom. Marina Zanardi, iscritta all'Albo dei Certificatori della Regione Liguria, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

A causa delle dimensioni degli immobili oggetto di stima, risultava necessario procedere ad ulteriori sopralluoghi per completare le operazioni di rillevo.

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di



sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi presso il Comune di Casarza Ligure, questi in numero di tre, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, questi in numero di tre, l'Ufficio delle Entrate di Chiavari, l'Archivio Notarile di Genova.

Per brevità non si procede a trascrivere integralmente il quesito posto allo scrivente, riportato sul verbale di giuramento dell'esperto, in quanto già agli atti.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

LOTTO 1

1.1)	DES	CRIZIONE DELL'IMMOBILE			
1.1.1)		Identificazione catastale dell'immobile	pag.		
1.1.2)		Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile		7	
1.1.3)		Ubicazione e caratteristiche dell'unità immobiliare			
		oggetto di stima	pag.	8	
1.1.4)		Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio	pag.	12	
1.2)	REG	IME LOCATIVO	pag.	13	
1.3)	VINC	COLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE	pag.	13	
1.4)	REG	DLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'			
1.4.1)		Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi			
		licenze e/o concessioni edilizie	pag.	14	
1.4.2)		Decreto di abitabilità o agibilità		15	
1.	4.3)	Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene	pag.	15	
1.	4.4)	Strumenti urbanistici vigenti	pag.	16	
1.5)	REG	REGIME PATRIMONIALE		18	
1.6)	SPESE CONDOMINIALI		pag.	19	
1.7)	7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA		pag.	19	
1.8)	8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE		pag.	19	
OTT	0.2				



2.1)	DES	CRIZIONE DELL'IMMOBILE		
2.1.1) Identii		Identificazione catastale dell'Immobile	pag.	21
2.	1.2)	Cronistoria del passaggi di proprietà dell'immobile	pag.	21
2.1.3)		Ubicazione e caratteristiche dell'unità immobiliare		
		oggetto di stima	pag.	22
2.	1.4)	Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio	pag.	25
2.2)	REG	REGIME LOCATIVO		25
2.3)	VINC	INCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE		25
2.4)	REG	REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'		
2.4.1)		Data di costruzione dell'Immobile, varianti ed estremi		
		licenze e/o concessioni edilizie	pag.	25
2.	4.2)	Decreto di abitabilità o agibilità	pag.	25
2.	4.3)	Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene		26
2.	4.4)	Strumenti urbanistici vigenti	pag.	26
2.5)) REGIME PATRIMONIALE		pag.	28
2.6)) SPESE CONDOMINIALI		pag.	28
2.7)	CERT	CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA		28
2.8)	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE			28
LOTT	03	, v		
3.1)	DESC	CRIZIONE DELL'IMMOBILE		
3.	1.1)	Identificazione catastale dell'immobile	pag.	30
3.	1.2)	Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile	pag.	30
3.	1.3)	Ubicazione e caratteristiche dell'unità immobiliare		
		oggetto di stima	pag.	30
3.	1.4)	Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio	pag.	33
3.2)	REGI	ME LOCATIVO	pag.	33
3.3)	VINC	OLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE	pag.	33
3.4)	REGO	REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'		
3.4.1)		Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi		
		licenze e/o concessioni edilizie	pag.	34



3.4.2)) Decreto di abitabilità o agibilità		34
3.4.3)		Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene		34
3.	4.4)	Strumenti urbanistici vigenti	pag.	34
3.5)	REG	IME PATRIMONIALE	pag.	36
3.6)	SPESE CONDOMINIALI		pag.	36
3.7)) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA		pag.	36
3.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE		pag.	36	

LOTTO "1"

1.1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1.1) Identificazione catastale degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di stima che compongono il lotto n.ro "1" sono le seguenti:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Casarza Ligure, via Tangoni 10A, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 93 sub 4, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 12,5, superficie catastale mq. 279 (mq. 279 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 1.936,71 (vedi allegati "1.A", certificato catastale, e "1.B", planimetria catastale);
- unità immobiliare a destinazione autorimessa sita nel Comune di Casarza Ligure, via Tangoni 10A, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 93 sub 5, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 46, superficie catastale mq. 47, rendita catastale Euro 292,21 (vedi allegati "1.C", certificato catastale, e "1.D", planimetria catastale);
- porzione d'area esterna, come individuata sull'elaborato planimetrico allegato alla presente sub "B".

Le stesse risultano intestate a:

a in data , co.fi. (quota parte 2/8);



in data (

co.fi.

(quota parte 2/8);

in data

co.fi.

(quota parte 3/16);

nata a

in data

co.fi.

(quota parte 3/16).

Si fa presente che per informazioni assunte presso il Comune di Casarza Ligure, Servizio Toponomastica cittadina, l'indirizzo riportato a catasto e relativo all'immobile a destinazione residenziale deve intendersi non corrispondente all'immobile pignorato, in quanto riferentesi ad altro stabile, dovendosi intendere invece come corretto il numero civico "108", come peraltro indicato sul provvedimento edilizio in sanatoria di cui si dirà in seguito.

1.1.2) Cronistoria del passaggi di proprietà degli immobili

I beni risultano pervenuti nella disponibilità degli attuali proprietari, come sopra individuati, anche secondo quanto riportato sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal notaio agli atti:

- relativamente a (per la quota di 1/4 ciascuno), per acquisto fattone in regime di comunione dei beni, in forza di compravendita a rogito notaio del 04.04.1981 (trascrizione in data 17.04.1981, reg. gen. 2359 reg. part. 1967), da in data
- relativamente a per la quota di 1/8), per successione in morte di nato in data -, co.fi. deceduto in data denuncia Ufficio del Registro di Chiavari n.ro 16 vol. 1100/8 del 23.06.2008, devoluta per legge e trascritta in data 04.09.2008 ai nn.ri 9011/6972 (risulta trascritto atto di accettazione tacita dell'eredità a rogito del

ARCHITETTO

ARMADINE SHIPT TO THE TOP STORE WAS A SHIPT OF THE PROPERTY OF

THE S P A NOTA 1 SPINE

IN MANISTRACT OF THE FIRST THE ARREST OF A MITCH & Government of Charles Charles Texture Contract of C

04.07.2008, repertorio n.ro 23078/5429 (trascritto in data 07.07.2008, nn.ri 6717/5094);

- relativamente a (per la quota di 3/16 ciascuno), giusto atto di donazione a rogito del 11.02.2013, repertorio n.ro 58279/17957 (trascrizione in data 08.03.2013, reg. gen. 2175 reg. part. 1587), da
 - al in regime di comunione dei beni con le quote di pertinenza relative agli immobili in oggetto erano pervenute:
 - in parte, per la quota di 1/4, giusto atto di compravendita trascritto in data 17.04.1981 ai nn.ri 9011/6972, come sopra descritto;
 - in parte, per la quota di 1/8, per successione in morte trascritta in data 04.09.2008 ai nn.ri 9011/6972.

Altri trasferimenti oltre in ventennio.

1.1.3) Ubicazione e caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di stima fa parte di un più vasto edificio a diversa destinazione, sito nel Comune di Casarza Ligure in posizione centrale rispetto all'abitato, a circa un chilometro dalla casa comunale.

Lo stesso risulta edificato negli anni '80 del secolo scorso e viene individuato sullo straicio di mappa catastale riportata sull'elaborato allegato alla presente sub "B".

Come detto, si ritiene che vada immessa nella composizione del "Lotto
1" la porzione d'area a destinazione giardino che contorna in parte la porzione
residenziale dell'edificio, come ancora una volta meglio individuata sull'elaborato
grafico allegato alla presente sub "B".

Questa risulta attualmente come bene comune a tutti gli imobili pignorati.



Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura a falde, apparentemente realizzata con pannelli in fibrocemento; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Una minima parte dell'immobile, originariamente facente parte del complesso industriale limitrofo, è tamponata con pannelli prefabbricati in cemento.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta ampia, a qualsiasi ora dei giorno.

La zona è scarsamente abitata e non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità; tuttavia, la distanza ridotta dal centro cittadino fa si che questo fatto non conduca ad una riduzione dei valore dell'immobile.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti esterne devono definirsi buone, tenuto conto dell'epoca di costruzione del bene.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "1.E".

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di tre piani complessivi, così composti:

- al piano interrato, locali cantinati;
- al piano terra, soggiorno con scala di accesso al piano superiore (una porzione del locale soggiorno risulta fisicamente separato dal resto dell'ambiente), cucina, disimpegno con accesso all'unità immobiliare di cui al lotto "2", servizio igienico di modeste dimensioni (dotato di soli doccia, lavabo e vaso), disimpegno con ripostiglio ed accesso al locali interrati (questi ultimi ambienti attualmente fisicamente separati dal resto dell'appartamento);
- al piano primo, disimpegno, n.ro 3 camere delle quali una con spogliatoio e bagno privato, ripostiglio e ulteriore bagno.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: mappale 1875 del foglio 31 NCT, immobile "Lotto "2", beudo, mappale 905 del



foglio 31 NCT.

Si precisa che il mappale 1875 (intestato a soggetto privato, con proprietà contestata dal Demanio dello Stato), è occupato in parte dalla sede stradale di via Tangoni, residuandone tuttavia una porzione in fregio alla viabilità comunale sita in zona urbanistica "AC-AP"; il mappale 905 è occupato per l'intero dalla sede della viabilità comunale, derivandone un classico esempio di accessione invertita.

Per quanto riguarda lo stato di mantenimento delle parti interne dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto, pur necessitando dei normali interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, sostituzione delle pavimentazioni in moquette, ripristino della funzionalità di serramenti e tapparelle esterne), a causa della vetustà del bene; per alcune parti sono necessari interventi di maggiore ampiezza, come verrà meglio chiarito nel prosieguo.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

Nelle camere e negli ambienti di distribuzione pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In corrispondenza della cucina e dei bagni, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle; per la restante parte, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Per quanto riguarda i volumi abusivamente realizzati, dei quali, come si dirà in seguito, occorre prevedere la demolizione, le pareti perimetrali sono in pannelli metallici coibentati, i quali formano anche la copertura, sorretti da una struttura portante in acciaio.

Pavimentazioni

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, ad eccezione di alcuni ambienti posti al piano primo, ricoperti con moquette.

La scala di accesso al piano superiore presenta pedate ed alzate in ardesia.

La scala di accesso al piano cantinato e le pavimentazioni a questa limitrofa sono



in gran parte in battuto di cemento grezzo.

La pavimentazione della cantina è in battuto di cemento e si segnala che questa è attraversata da una trave di fondazione in cemento che fuoriesce dal pavimento e separa quindi fisicamente l'ambiente in due parti.

Serramenti

Il portoncino di accesso è in legno senza blindatura.

I serramenti esterni sono per la quasi totalità in legno con vetro semplice, protetti da avvolgibili in plastica; il solo serramento posto nel disimpegno al piano terra è in alluminio con vetro semplice.

I serramenti interni sono in legno; la sola porta di separazione con gli ambienti dei "Lotto 2" è metallica.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti elettrico incassato (presumibilmente da considerarsi non a norma, per il quale non è stata prodotta alcuna certificazione), fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato, di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, quest'ultimo alimentato a gas metano.

I corpi scaldanti sono in ghisa.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta della documentazione fotografica allegata alla presente sub "1.E".

Per quanto riguarda la modesta costruzione ad uso autorimessa, questa è realizzata con struttura portante in acciaio e parziale chiusura perimetrale con pannelli metallici; la copertura parrebbe all'esame visivo risultare in fibrocemento, non potendosi escludere tuttavia come materiale utilizzato l'eternit; la pavimentazione è in battuto di cemento.

La costruzione, priva di impianti, risulta di infima qualità e per valutarne le condizioni di mantenimento si rimanda sempre alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "1.E".

1.1.4) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio

ARCHITETTD LUISI MARGIONE N° 888 antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito dei 04.07.2008 (repertorio n.ro 23078/5249)

a favore di con sede a co.fi.

e contro

come sopra individuati, per una somma complessiva di Euro 1.900.000,00 dei quali Euro 950.000,00 di capitale (iscrizione in data 07.07.2008, reg. gen. 6718, reg. part. 900), non opponibile all'acquirente;

- ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale n.ro 117470/48 del 30.11.2009, a favore di Equitalia s.p.a. sede di Genova, co.fi. 01822130165, e contro come sopra individuato, su immobili diversi e per la quota parte di 1/8 rispetto a quelli oggetto di stima, per una somma complessiva di Euro 1.147.409,86 dei quali Euro 573.704,93,00 di capitale (iscrizione in data 30.11.2009, reg. gen. 10662, reg. part. 1622), non opponibile all'acquirente;
- ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale n.ro 104688/48 del 27.08.2010, a favore di Equitalia Sestri s.p.a. sede di Genova, co.fl. 01822130165, e contro come sopra individuato, su immobili diversi e per la quota parte di 1/8 rispetto a quelli oggetto di stima, per una somma complessiva di Euro 2.573.603,30 dei quali Euro 1.286.801,65 di capitale (iscrizione in data 10.09.2010, reg. gen. 8272, reg. part. 1335), non opponibile all'acquirente;
- verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Genova del 03.03.2017
 (repertorio n.ro 1769/2017) a favore di come sopra individuato, e contro

come sopra individuati (trascrizione in data 08.05.2017, reg. gen. 3964 reg. part. 3042), non opponibile all'acquirente.

1.2) REGIME LOCATIVO



In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Casarza Ligure (vedi allegato "1.M" alla presente), nessun soggetto risulta residente nell'immobile residenziale sito in via Tangoni 108.

1.3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato al sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.li.
 Parte II;
- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii.
 Parte III;

In relazione al Piano di Bacino del torrente Petronio, Ambito 17, l'area nella quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti indicazioni:

- circa la carta delle fasce di inondabilità, risulta sita in zona soggetta ad eventi idrologici;
- circa la carta delle pericolosità geomorfologica, risulta sita in zona "Pg1bassa" (art. 16 comma 4 delle Norme di attuazione);
- circa la carta del rischio geologico, risulta sita in zona "R1-rischio moderato";
- circa la carta del rischio idraulico, risulta sita in zona "R2-rischio medio".

Si segnala l'esistenza di patti, norme, condizioni e servitù sottoscritte con l'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel, riguardanti una cabina elettrica (che non insiste tuttavia sull'area oggetto di stima) e cavidotti interrati (il cui posizionamento non è verificabile, ma che parrebbero correre esterni all'area oggetto di stima), di cui all'atto del 08.07.1982, registrato a Genova in data 28.07.1982 al n.ro 013417, trascritto a Chiavari in data 06.08.1982 (reg. part. 3521, casella 4181).

Si segnala inoltre che esiste a favore della limitrofa proprietà individuata dal mappale 158 del foglio 31 N.C.T., servitù attiva di passaggio su una striscia misurata, dal muro perimetrale del caseggiato medesimo, della profondità di ml.



3,00, inclusa la larghezza del beudo, sui lati nord-ovest e nord-est, con diritto di allocare ponteggiature sulla striscia medesima per i periodi di riparazione e ristrutturazione dell'edificio.

1.4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima a destinazione residenziale risulta edificato con Concessione edilizia n.ro 51/80 del 06.01.1981 e successive varianti nn.ri 31/82 del 30.06.1982 e prot. 2492 del 07.04.1983 (per quest'ultima vedi allegati alla presente "C", Provvedimento, e "D", Piante).

In data 27.07.2006 (prot. n.ro 177), il Comune di Casarza Ligure rilasciava Concessione edilizia in sanatoria per l'avvenuta realizzazione di opere di cambio di destinazione d'uso da uffici e servizio di attività produttiva ad abitazione di locali posti a piano terra e primo di fabbricato di maggiori dimensioni, con formazione di unità immobiliare avente propria autonomia funzionale, contraddistinta dal civico 108 di via Tangoni, nonché per la realizzazione di cantina-ripostiglio al sottostante piano interrato, il tutto censito a Catasto Fabbricati al figlio 31, mappale 93 sub 4 (vedi allegati alla presente "1.F", Provvedimento; "1.G", Verbale di istruttoria; "1.H", disegni dello stato delle opere abusive").

Sempre in data 27.07.2006 (prot. n.ro 178), il Comune di Casarza Ligure rilasciava Concessione edilizia in sanatoria per l'avvenuta realizzazione di opere di costruzione di fabbricato ad uso box su area ubicata in via Tangoni, limitrofa al civico 10B, il tutto censito a Catasto Fabbricati al figlio 31, mappale 93 sub 5 (vedi allegati alla presente "1.1", Provvedimento; "1.G", Verbale di istruttoria; "1.H", disegni dello stato delle opere abusive").

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il Comune di Casarza Ligure.



Non sono state reperite dichiarazioni di abitabilità relative alla porzione di caseggiato ad uso residenziale e alla costruzione ad uso box.

1.4.3) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Casarza Ligure, entrato definitivamente in vigore in data 12.11.2008, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AC-AP, ambiti di conservazione degli impianti produttivi organizzati recenti", come disciplinata dall'art. 29 delle relative Norme di Attuazione.

Tali ambiti sono considerati ad ogni effetto saturi e non suscettibili di ulteriori edificazioni o di significativi nuovi carichi urbanistici aggiuntivi, e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: funzioni del connettivo urbano connesse e derivanti dalla presenza di attività produttive, sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici, attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio esclusivamente relativamente ad esercizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, finalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipologia dalla produzione.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri distributivi interni agli edifici, in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

È ammessa, in un organico disegno che non alteri i caratteri stilistici e compositivi dei fabbricati esistenti ed a fini esclusivamente connessi all'attività di produzione, la realizzazione di tettole nei limiti del 50% della superficie libera esistente.

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente,

l'immobile risulta sito in zona "ID-MOA, insediamenti diffusi modificabilità di tipo A".

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera sulla valutazione dell'immobile.

1.4.4) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Per quanto riguarda la regolarità catastale della planimetria del Nuovo Catasto Terreni, si rimanda alle considerazioni riportate in premessa.

Dal confronto fra lo stato del luoghi e le planimetrie catastali, può rilevarsi quanto segue:

- per quanto riguarda l'immobile ad uso residenziale, non si notano apprezzabili difformità rispetto alla planimetria riportata presso il Catasto Edilizio Urbano, ove si eccettui il fatto che una porzione dell'ambiente di soggiorno risulta attualmente annesso all'immobile di cui al "Lotto 2", che la disposizione planimetrica di alcune pareti è leggermente modificata; per la presenza di mobilio, pol, non è stato possibile verificare l'esistenza di una seconda scala di accesso al piano interrato (tale informazione tuttavia non inficia in alcun modo il processo di stima);
- circa l'immobile a destinazione box, possono riscontrarsi alcune difformità,
 consistenti nella mancata indicazione della struttura portante e nell'indicazione erronea, in quanto mancanti, di porzioni di pareti perimetrali.

Si attesta la regolarità urbanistica ed edilizia della porzione di caseggiato ad uso residenziale, con le seguenti eccezioni:

- a) sono stati realizzati volumi abusivi sul fronte sud del caseggiato, i quali non possono essere regolarizzati, essendo tale opportunità espressamente non consentita dallo strumento urbanistico vigente, e dei quali occorre prevedere quindi la demolizione;
- b) l'accesso alla cantina-ripostiglio avviene per il tramite di una scala di collegamento che si diparte dal piano terra, e precisamente da una porzione del limitrofo fabbricato con destinazione d'uso "industriale",



come individuata in verde sulla planimetria allegata alla presente sub "B"; si ritiene che la situazione riscontrata possa essere regolarizzata, in quanto trattasi di intervento di "ristrutturazione edilizia" ammesso dallo strumento urbanistico vigente, in quanto "volto a migliorare i caratteri distributivi interni in presenza di cambio di destinazione d'uso che attribuisce alla funzione d'uso principale (residenziale) superfici già alla stessa pertinenti o accessorie";

quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22) del D.P.R. 380/2001;

- c) una porzione dell'ambiente di soggiorno è stata annessa alla zona di uffici del limitrofo "Lotto 2" e la posizione di alcune tramezzature risulta leggermente modificata; quanto eseguito può essere regolarizzato, prevedendo la demolizione della parete divisoria realizzata e la chiusura dell'attuale varco di accesso;
 - quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di comunicazione, al sensi dell'art. 22) comma 3) della legge Regione Liguria n.ro 16/2008 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 172,16 a titolo di oblazione, accompagnata da da una relazione descrittiva delle opere, da una dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, dai necessari elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato e autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) si riscontrano sul posto modeste modifiche dimensionali alle bucature esterne, rispetto all'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria presentata; tall difformità possono essere regolarizzate;
 - quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36) del D.P.R. 380/2001, e



la corresponsione di una somma pari ad € 516,00 a titolo di oblazione.

Dovranno in ogni caso essere realizzati interventi di costruzione delle pareti divisorie mancanti, atte a separare i lotti "1" e "2", come riportato sull'elaborato grafico allegato alla presente sub "B", mediante preventiva presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Ovviamente, può procedersi alla presentazione di una pratica unica, relativa all'intervento più gravoso in termini edilizi.

Del costo di regolarizzazione delle difformità riscontrate, inclusi oneri di professionista, nonché del costo di rimozione delle porzioni di volumi abusivi individuate si è tenuto conto nella valutazione operata.

Non può attestarsi la piena regolarità edilizia dei fabbricato ad uso box, in quanto si riscontrano sul posto significative modifiche nella realizzazione delle murature esterne, rispetto all'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria presentata.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36) del D.P.R. 380/2001, e la corresponsione di una somma pari ad € 516,00 a titolo di oblazione.

1.5) REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Tale informazione non assume rilevanza in quanto:

- relativamente questi risultano entrambi esecutati;
- relativamente al signori questi hanno ricevuto gli immobili per donazione, risultando quindi questi beni personali dei predetti soggetti.

1.6) SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali, non è mai stato nominato un amministratore e non sono mai state redatte tabelle millesimali relative alle ARCHITETTO LUIGI MARRIONE
N° 888

1.7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando l'unità immobiliare a destinazione residenziale priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201744759 e datato 19.11.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni complute (vedi allegato "1.L").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mg anno 89,95).

1.8) VALUTAZIONE

Il criterio seguito per la valutazione degli immobili nel loro complesso che formano la consistenza del "Lotto 2" è quello del valore al metro quadrato, considerando:

- per quanto riguarda la superficie, come parametri di base:
 - la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 265,00 circa;
 - la superficie della cantina, questa considerata al netto delle murature perimetrali, pari a mq. 120,00 circa, con applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,10;
 - la superficie del box, questa considerata al netto delle murature perimetrali, pari a mq. 46,00 circa, con applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,12;



 la superficie dell'area di pertinenza, pari al mq. 915,00 circa, con applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,03;

e come tale pari a:

mq. (265,00+(120,00x0,10)+(46,00x0,12)+(915x0,03))= mq. 309,97, definitivamente arrotondata a mq. 310,00;

costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio (con particolare riferimento al fatto che lo stesso è sito in aderenza a stabilimento a destinazione industriale), delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mq. 900,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

mq. 310,00 x €/mq. 900,00 = € 279.000,00.

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi:

- nel 15% del valore del bene come determinato per lo stato d'uso e manutenzione, e come tale pari ad € 42.000,00 circa;
- € 30.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (demolizione volumi abusivi ed esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

€ (279.000,00-42.000,00 - 30.000,00) = € 207.000,00,

che si arrotondano definitivamente a € 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2016, secondo semestre), per la zona in questione, Fascia Centro, Zona Francolano Centro, codice di zona B1,



microzona 1, queste vanno:

- da Euro/mq. 1.500,00 a 2.200,00, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.
- da Euro/mq. 1.650,00 a 2.400,00, per box in normale stato conservativo.

Il valore indicato dallo scrivente risulta quindi situato al di sotto della fasce di riferimento per le abitazioni di tipo economico (in considerazione delle caratteristiche del bene) e per il box (in considerazione dell'infima qualità del bene), comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

LOTTO "2"

2.1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1.1) Identificazione catastale degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di stima che compone il lotto n.ro "2" è la seguente:

unità immobiliare a destinazione opificio sita nel Comune di Casarza Ligure,
 via Tangoni 12, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova,
 Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 93 sub 3, categoria D/1, rendita
 catastale Euro 7.625,00 (vedi allegati "2.A", certificato catastale, e "2.B",
 planimetria catastale).

La stessa risulta intestata a:

- a in data co.fi.

(quota parte 2/8);

- a in data co.fi.

(quota parte 2/8);

- a in data co.fi.

(quota parte 3/16);

- a in data co.fi.

(quota parte 3/16).



2.1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.1.2).

2.1.3) Ubicazione e caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare a destinazione industriale oggetto di stima fa parte di un più vasto edificio a diversa destinazione, sito nel Comune di Casarza Ligure in posizione centrale rispetto all'abitato, a circa un chilometro dalla casa comunale.

Lo stesso risulta edificato negli anni "80 del secolo scorso e viene individuato, sullo stralcio di mappa catastale allegato alla presente sub "B".

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento.

La copertura è realizzata con pannelli in cemento armato, sui quali pare siano stati posati uno strato di coibentazione e uno strato impermeabilizzante in fibrocemento.

La porzione dell'area a sud dell'edificio risulta essere stata occupata con una struttura in acciaio coperta da pannelli metallici coibentati e tamponata sia con pannelli in calcestruzzo che metallici.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta ampia, a qualsiasi ora del giorno.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti esterne devono definirsi discrete, tenuto conto dell'epoca di costruzione del bene.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "2.C".

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di un unico piano, ove si eccettui una piccola porzione soppalcata, di altezza così modesta da risultare quasi inutilizzabile e che non verrà considerata nella composizione della consistenza del bene.

L'intero immobile è destinato ad attività produttiva, ove si eccettuino alcune parti destinate ad uffici e a servizi igienici.



Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: mappale 1875 del foglio 31 NCT, Immobile "Lotto "3", beudo, "Lotto 1".

Si precisa che il mappale 1875 (intestato a soggetto privato, con proprietà contestata dal Demanio dello Stato), è occupato in parte dalla sede stradale di via Tangoni, residuandone tuttavia una porzione in fregio alla viabilità comunale sita in zona urbanistica "AC-AP".

Per quanto riguarda lo stato di mantenimento delle parti interne dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi pessimo per la carenza di manutenzione protrattasi nel tempo fino dall'epoca di realizzazione.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

Negli ambienti di lavoro le pareti sono realizzate in pannelli prefabbricati in cemento, formanti frontiera esterna, o in blocchetti in calcestruzzo non intonacati.

Per quanto riguarda i volumi abusivamente realizzati, dei quali, come si dirà in seguito, occorre prevedere la demolizione, le pareti perimetrali sono in pannelli prefabbricati in cemento o in pannelli metallici coibentati.

Negli ambienti destinati ad uffici le pareti sono in parte presumibilmente realizzate in laterizi intonacati, in parte sono formate da pareti divisorie in alluminio e vetro

La parete di separazione con il "Lotto 3", inella sua porzione superiore, è realizzata con vetrature ad "U".

Nel servizi igienici le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle.

Circa i soffitti, l'intero ambiente è coperto con pannelli prefabbricati che formano la copertura dell'immobile, mentre le zone destinate ad uffici e servizi igienici sono controsoffittate con elementi asportabili per ispezione, siti però in alcuni casi ad un'altezza ridotta che rende gli ambienti interessati non regolamentari.

I volumi abusivamente realizzati sono ricoperti con pannelli metallici coibentati montati su struttura di sostegno in accialo.



Pavlmentazioni

Negli ambienti di lavorazione, le pavimentazioni sono in battuto di cemento, ricoperto, nelle zone ad ufficio, con pavimentazioni n gomma, del tipo classico a bolli.

Residuano alcune modeste aree nelle quali sono state applicate pavimentazioni ceramiche.

Serramenti

Gli accessi esterni presentano serramenti di tipo metallico con funzionamento a libro, a saracinesca o, nell'accesso agli uffici, a battente.

Gli altri serramenti presentano in gran parte vetrature a famelle montate su telaio in acciaio, per favorire la ventilazione degli ambienti di lavoro, soggetti a forte surriscaldamento a causa delle lavorazioni operate.

Non mancano piccole porzioni di vetrature fisse, mentre alcuni serramenti sono stati sostituiti da meccanismi di ventilazione.

L'illuminazione dall'alto è garantita dalle forature realizzate sulla copertura, protette da materiale plastico traslucido.

I serramenti interni sono in gran parte formati dello stesso materiale delle pareti divisorie (alluminio e vetro) o, altrimenti, in legno.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti elettrico (presumibilmente da considerarsi non a norma, per il quale non è stata prodotta alcuna certificazione), fognario, idrico. Circa l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, attivo nella sola zona destinata ad uffici, questi sono attualmente collegati alla caldaia che si trova posta all'interno del "Lotto 1"; polché in caso di vendita a soggetti diversi, gli impianti verranno sezionati, l'immobile deve intendersi privo di impianto di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "2.C".

2.1.4) Iscrizioni e trascrizioni di pregludizio



2.2) REGIME LOCATIVO

In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, non sono stati rinvenuti contratti d'affitto relativi al bene.

Questo verrà quindi valutato come libero.

2.3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.3).

2.4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

2.4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta edificato in base a Concessione edilizia n.ro 51/80 del 06.01.1981 e successive varianti nn.ri 31/82 del 30.06.1982 e prot. 2492 del 07.04.1983 (per quest'ultima vedi allegati alla presente "C", Provvedimento, e "D", Piante).

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il Comune di Casarza Ligure.

2.4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

Non sono state reperite dichiarazioni di agibilità.

2.4.3) Strumenti urbanistici vigenti

SI rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.4.3).

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera sulla valutazione dell'immobile.

2.4.4) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene



Premesso che le planimetrie catastali conservate presso l'Ufficio del Territorio risultano incomplete per una scadente scannerizzazione operata, aal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, può rilevarsi quanto segue:

- non vengono riportati i consistenti volumi abusivi realizzati, il che ha condotto anche all'esecuzione di modifiche apportate sul fronte sud dell'edificio;
- non sono state riportate alcune delle partizioni interne realizzate.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata l'esecuzione di opere edilizie in difformità dal progetto edilizio regolarmente autorizzato; in particolare:

- sono stati realizzati consistenti volumi abusivi sul fronte sud del caseggiato, i
 quali ultimi non possono essere regolarizzati, essendo tale opportunità
 espressamente non consentita dallo strumento urbanistico vigente, e dei
 quali occorre prevedere la demolizione;
 - in conseguenza di ciò dovranno essere posti in essere tutta una serie di interventi di ripristino sulle pareti perimetrali dell'edificio poste a sud, previa presentazione di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36) del DPR 380-2001;
- è stato eseguito un accorpamento fra le due costruzioni a destinazione industriale, che formano i lotti "2" e "3", separate fra loro sul progetto autorizzato;
 - risulta possibile regolarizzare tale situazione ripristinando la situazione originaria, ma, per fare ciò occorre non soltanto chiudere le bucature a livello del piano di calpestio, ma anche realizzare una serie di tamponamenti sulla parte superiore della parete divisoria, attualmente in vetro, per l'intera sua lunghezza;
- è stata annessa all'unità immobiliare oggetto di stima, una porzione dell'appartamento di cui al "Lotto 1", che dovrà essere reimmessa nella consistenza di quest'ultimo;



- sono state realizzate diverse porzioni di tramezzature, eseguite con pareti divisorie in alluminio e vetro o pannelli ciechi, anche montate su sottostante muretti in laterizi intonacati;
 - quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di comunicazione, ai sensi dell'art. 22) comma 3) della legge Regione Liguria n.ro 16/2008 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 172,16 a titolo di oblazione, accompagnata da da una relazione descrittiva delle opere, da una dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, dai necessari elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato e autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- le controsoffittature di alcune porzioni dei locali così realizzati (vedi punto precedente) presentano altezza non regolamentare e andranno così rializate;
- il prospetto dell'edificio posto a nord, presenta una serie di modifiche rispetto a quanto regolarmente concessionato;

quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36) del D.P.R. 380/2001, e la corresponsione di una somma pari ad € 516,00 a titolo di oblazione.

Dovranno in ogni caso essere realizzati interventi di costruzione delle pareti divisorie mancanti, atte a separare i lotti "1" e "2", come riportato sull'elaborato grafico allegato alla presente sub "B", mediante preventiva presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, al sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

Ovviamente, può procedersi alla presentazione di una pratica unica, relativa all'intervento più gravoso in termini edilizi.

Del costo di regolarizzazione delle difformità riscontrate, inclusi oneri di professionista, nonché del costo di rimozione delle porzioni di volumi abusivi individuate si è tenuto conto nella valutazione operata.

2.5) REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI



2.7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201745499 e datato 23.11.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "2.D").

In base alla valutazione operata, che, come previsto dalla norma vigente, si riferisce esclusivamente alla porzione dell'edificio destinata ad uffici, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "C" (valore attuale kWh/mq anno 415,60).

2.8) VALUTAZIONE

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando, come parametri di base,

- la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 560,00 circa, cui va aggiunta la superficie delle aree esterne retrostanti il fabbricato, pari a mq. 305,00 circa, con applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,10, e come tale pari a:

mq.
$$(560,00 + 305,00 \times 0,10) = mq. 590,50$$
;

- come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche

ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

HADDED OD A NOTTA TOMORE ABRAGEMENT OF THE TOTAL HADDING

costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mq. 400,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

mq. 590,50 x €/mq. 400,00 = € 236.200,00.

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi:

- nel 40% circa del valore del bene come determinato per lo stato d'uso e manutenzione, e come tale pari ad € 95.000,00;
- € 30.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (demolizione volumi abusivi ed esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

€ (236.200,00-95.000,00 - 30.000,00) = € 111.200,00,

che si arrotondano definitivamente a € 110.000,00 (centodiecimila/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, queste non contemplano i riferimenti ai fabbricati Industriali.

LOTTO "3"

3.1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1.1) Identificazione catastale degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di stima che compone il lotto n.ro "3" è la seguente:

- unità immobiliare a destinazione opificio sita nel Comune di Casarza Ligure,



via Tangoni 12A, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, foglio 31, particella 93 sub 2, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 446, superficie catastale mq. 455, rendita catastale Euro 2.211,26,00 (vedi allegati "3.A", certificato catastale, e "3.B", planimetria catastale).

La stessa risulta intestata a:

*		a	in	data	co.fl.
	(quot	a parte 2/8);			
		а	in	data	co.fi.
	(quo	ta parte 2/8);			
*		а	in	data	co.fl.
	(qu	ota parte 3/16);			
	а	in data		co.fi.	
(quota parte	3/16).				

3.1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.2).

3.1.3) Ubicazione e caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare a destinazione industriale oggetto di stima fa parte di un più vasto edificio a diversa destinazione, sito nel Comune di Casarza Ligure in posizione centrale rispetto all'abitato, a circa un chilometro dalla casa comunale.

Lo stesso risulta edificato negli anni '80 del secolo scorso e viene individuato sullo stralcio di mappa catastale allegato alla presente sub "B".

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento.

La copertura è realizzata con pannelli in cemento armato, sui quali pare siano stati posati uno strato di coibentazione e uno strato impermeabilizzante in fibrocemento; attualmente, in corrispondenza del colmo, in alcuni punti è visibile la volta celeste, per l'evidente mancanza degli elementi di coronamento del



colmo, il che causa ovviamente l'ingresso di discreti volumi d'acqua al verificarsi di ogni precipitazione atmosferica.

La modesta porzione dell'area a sud dell'edificio risulta essere stata occupata con una struttura in acciaio coperta da pannelli metallici coibentati.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta ampia, a qualsiasi ora del giorno.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti esterne devono definirsi discrete, tenuto conto dell'epoca di costruzione del bene.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "3.C".

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di un unico piano; lungo i lati delle pareti di separazione con i fabbricati limitrofi, sono stati realizzati due soppaichi, estesi per la quasi totalità del capannone; a causa dell'altezza modesta del piano soppaicato, tale da risultare quasi inutilizzabile, questi non verranno considerati nella composizione della consistenza del bene.

L'Intero immobile è destinato ad attività produttiva, ove si eccettuino alcune parti destinate ad uffici e a servizi igienici.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: mappale 1875 del foglio 31 NCT, immobile di proprietà Nascio Bruno s.n.c., beudo, "Lotto 2".

Si precisa che il mappale 1875 (intestato a soggetto privato, con proprietà contestata dai Demanio dello Stato), è occupato in parte dalla sede stradale di via Tangoni, residuandone tuttavia una porzione in fregio alla viabilità comunale sita in zona urbanistica "AC-AP".

Per quanto riguarda lo stato di mantenimento delle parti Interne dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi pessimo per la carenza di manutenzione fino dall'epoca di realizzazione.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

Negli ambienti di lavoro le pareti sono realizzate in pannelli prefabbricati in



cemento, formanti frontiera esterna, o in blocchetti in calcestruzzo non Intonacati.

Per quanto riguarda i volumi abusivamente realizzati, dei quali, come si dirà in seguito, occorre prevedere la demolizione, solo una modestissima parte, la quale non presenta porzioni di pareti verticali, interessa l'unità immobiliare.

Le pareti divisorie, sono in parte presumibilmente realizzate in laterizi intonacati, in parte sono formate da elementi prefabbricati in alluminio e pannelli ciechi.

La parete di separazione con il "Lotto 2", nella sua porzione superiore, è realizzata con vetrature ad "U".

Nei servizi igienici le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle.

Circa i soffitti, l'intero ambiente è coperto con pannelli prefabbricati che formano la copertura dell'immobile, mentre le zone destinate ad uffici e servizi igienici sono controsoffittate con elementi asportabili per ispezione.

I volumi abusivamente realizzati, per la modestissima parte che interessa l'unità immobiliare, sono ricoperti con pannelli metallici coibentati montati su struttura di sostegno in acciaio.

Pavimentazioni

Negli ambienti di lavorazione, le pavimentazioni sono in battuto di cemento.

Residuano alcune modeste aree (servizi igienici e spogliatoio), nelle quali sono state applicate pavimentazioni ceramiche.

Serramenti

Gli accessi esterni presentano serramenti di tipo metallico con funzionamento a libro o a saracinesca.

Gli altri serramenti presentano in gran parte vetrature a lamelle montate su telaio in acciaio, per favorire la ventilazione degli ambienti di lavoro, soggetti a forte surriscaldamento a causa delle lavorazioni operate.

Alcuni serramenti sono stati sostituiti da meccanismi di ventilazione.

L'Illuminazione dall'alto è garantita delle forature realizzate sulla copertura, protette da materiale plastico traslucido.



PATER MANDERSHIPS FINE FRANKE TO BE ARE BARRED OF A NO. CA. S. SINGE STREET STREET OF THE STREET OF THE

I serramenti interni sono in legno.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti elettrico (presumibilmente da considerarsi non a norma, per il quale non è stata prodotta alcuna certificazione), fognario, idrico.

Circa l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, si rinvengono tracce di un vecchio impianto, ma non risulta installata attualmente alcuna caldaia.

Per meglio Illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "3.C".

......

3.1.4) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.1.4).

3.2) REGIME LOCATIVO

In seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, non sono stati rinvenuti contratti d'affitto relativi al bene.

Questo verrà quindi valutato come libero.

3.3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.3).

3.4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

3.4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta edificato in base a Concessione edilizia n.ro 51/80 del 06.01.1981 e successive varianti nn.ri 31/82 del 30.06.1982 e prot. 2492 del 07.04.1983 (per quest'ultima vedi allegati alla presente "C", Provvedimento, e "D", Piante).

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il



3.4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

Non sono state reperite dichiarazioni di agibilità.

3.4.3) Strumenti urbanistici vigenti

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.4.3).

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera sulla valutazione dell'immobile.

3.4.4) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, può rilevarsi che sono state apportate consistenti modifiche sono state apportate sul fronte sud dell'edificio e risultano in parte modificate le tramezzature interne, il tutto come rappresentato in pianta.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata l'esecuzione di opere edilizie in difformità dal progetto edilizio regolarmente autorizzato; in particolare:

- sono stati realizzati modesti volumi abusivi sul fronte sud del caseggiato, i quali ultimi non possono essere regolarizzati, essendo tale opportunità espressamente non consentita dallo strumento urbanistico vigente, e dei quali occorre prevedere la demolizione; in conseguenza di ciò sono state modificate le aperture poste sul fronte sud dell'edificio; quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di accertamento di conformità si sono dell'est. 36) del D.R.R. 380/2001, e la conformità di conformità di sono dell'est. 36) del D.R.R. 380/2001, e la conformità di conformità dell'est. 36) del D.R.R. 380/2001, e la conformità di conformità dell'est. 36) del D.R.R. 380/2001, e la conformità dell'est. 360 del D.R.R. 380/2001, e la conformità dell'est. 360 del D.R.R. 380/2001.
 - conformità, ai sensi dell'art. 36) del D.P.R. 380/2001, e la corresponsione di una somma pari ad € 516,00 a titolo di oblazione;
- sono stati realizzate ampie porzioni di soppalco senza preventiva autorizzazione;
- è stato eseguito un accorpamento fra le due costruzioni a destinazione industriale, che formano i lotti "2" e "3", separate fra loro sul progetto



ARCHITECTURE TO THE THE TOTAL SECTION

autorizzato;

risulta possibile regolarizzare tale situazione ripristinando la situazione originaria, ma, per fare ciò occorre non soltanto chiudere le bucature a livello del piano di calpestio, ma anche realizzare una serie di tamponamenti sulla parte superiore della parete divisoria;

- le tramezzature interne presentano carattere di difformità con la situazione approvata;
 - quest'intervento è regolarizzabile mediante presentazione di comunicazione, al sensi dell'art. 22) comma 3) della legge Regione Liguria n.ro 16/2008 e succ. mm. il., e la corresponsione di una somma pari ad € 172,16 a titolo di oblazione, accompagnata da da una relazione descrittiva delle opere, da una dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, dai necessari elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato e autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- Il prospetto dell'edificio posto a nord, presenta una serie di modifiche rispetto a quanto regolarmente concessionato; anche in questo caso occorre fare ricorso ad accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36) del D.P.R. 380/2001, e la corresponsione di una somma pari ad € 516,00 a titolo di oblazione;

Dovranno in ogni caso essere realizzati interventi di costruzione delle pareti divisorie mancanti, atte a separare i lotti "2" e "3", come riportato sull'elaborato grafico allegato alla presente sub "B", mediante preventiva presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Ovviamente, può procedersi alla presentazione di una pratica unica, relativa all'intervento più gravoso in termini edilizi.

Del costo di regolarizzazione delle difformità riscontrate, inclusi oneri di professionista, nonché del costo di rimozione delle porzioni di volumi abusivi individuate si è tenuto conto nella valutazione operata.



3.5) REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.5).

3.6) SPESE CONDOMINIALI

Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.5).

3.7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, la quale rilasciava una dichiarazione con la quale si attesta che l'immobile non può essere soggetto alla redazione di tale documento (vedi allegato "3.D").

3.8) VALUTAZIONE

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando, come parametri di base,

- la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 460,00 circa, cui va aggiunta la superficie delle aree esterne retrostanti il fabbricato, pari a mq. 20,00 circa, con applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0,10, e come tale pari a:

mq.
$$(460,00 + 20,00 \times 0,10) = mq. 462,00$$
;

 come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di



appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mg. 400,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

mq. 462,00 x €/mq. 400,00 = € 184.800,00.

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi:

- nel 40% circa del valore del bene come determinato per lo stato d'uso e manutenzione, e come tale pari ad € 70.000,00;
- € 12.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (demolizione volumi abusivi ed esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

€ (184.800,00-70.000,00 - 12.000,00) = € 102.800,00,
che si arrotondano definitivamente a € 105.000.000,00 (centocinquemila/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, queste non contemplano i riferimenti al fabbricati industriali.

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene spedita per posta ordinaria alle parti interessate.

Quantosopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- B) elaborato grafico di individuazione dei beni;
- C) concessione edilizia in variante n.ro 2492/1983 (provvedimento);
- concessione edilizia in variante n.ro 2492/1983 (planimetria);



- 1.A) "Lotto 1": certificato catastale unità residenziale;
- 1.B) "Lotto 1": planimetria catastale unità residenziale;
- 1.C) "Lotto 1": certificato catastale unità autorimessa;
- 1.D) "Lotto 1": planimetria catastale unità autorimessa;
- 1.E) "Lotto 1":documentazione fotografica;
- 1.F) "Lotto 1": concessione edilizia in sanatoria 177/2006 (provvedimento);
- 1.G) "Lotto 1": concessione edilizia in sanatoria 177/2006 (istruttoria);
- 1.H) "Lotto 1": concessione edilizia in sanatoria 177/2006 (elaborato grafico);
- 1.I) "Lotto 1": concessione edilizia in sanatoria 178/2006 (provvedimento);
- 1.L) "Lotto 1": attestato di prestazione energetica;
- 1.M) "Lotto 1": dichiarazione Servizi demografici del Comune di Casarza Ligure;
- 2.A) "Lotto 2": certificato catastale;
- 2.8) "Lotto 2": planimetria catastale;
- 2.C) "Lotto 2":documentazione fotografica;
- 2.D) "Lotto 2": attestato di prestazione energetica;
- 3.A) "Lotto 3": certificato catastale;
- 3.B) "Lotto 3": planimetria catastale;
- 3.C) "Lotto 3":documentazione fotografica;
- "Lotto 3": dichiarazione geom. Marina Zanardi circa l'obbligo di rilascio attestato di prestazione energetica.

Genova, 24.11.2017



TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 269-2017)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. Zampieri

Procedente

avv. Ennio Lucarelli

Intervenuti

avv. Francesca Bongiorno Gallegra

Debitori esecutati

RETTIFICA ALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 04.08.2017 e provvedeva quindi a consegnare la propria relazione di stima.

Si ritiene opportuno, per maggiore esattezza, apportare alcune puntuali rettifiche alle indicazioni nella stessa contenuta, che comunque <u>non alterano</u> i valori dei beni come stimati e le considerazioni sugli stessi espresse.

Tali rettifiche sono le seguenti:

- al paragrafo 1.1.1 (pagg. 6-7), la quota appartenente al cointestatario degli immobili di cui al lotto 1, è di 3/8, come riportato nella visura catastale di cui all'allegato 1.A, e non di 2/8, come erroneamente indicato;
- al paragrafo 1.8 (pag. 19), le parole "Lotto 2" vanno sostituite con le parole "Lotto 1";



- al paragrafo 2.1.1 (pag. 21), la quota appartenente al cointestatario degli immobili di cui al lotto 2,
 i di 3/8, come riportato nella visura catastale di cui all'allegato 2.A, e non di 2/8, come erroneamente indicato;
- al paragrafo 3,1.1 (pag. 30), la quota appartenente al cointestatario degli immobili di cui al lotto 3, è di 3/8, come riportato nella visura catastale di cui all'allegato 3.A, e non di 2/8, come erroneamente indicato.

Genova, 20.04.2018

airch. Luigi Mangione (documento firmato digitalmente)