

R.E. 538/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Ill.ma dott.ssa Ada Lucca

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UBI BANCA S.p.a.

rappresentata e difeso dall' aw. Andrea Rivellini

contro la società



RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 8 maggio ore 11,30

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec: lucia.disumma@archiworldpec.it



LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nella porzione di fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione allo stato non abitabile poiché con opere edilizie di trasformazione/ristrutturazione non ultimate. La porzione di fabbricato è sita in Comune di Genova– Via San Felice civ. n. 102 , angolo via Cadeia, oltre a terreni pertinenziali su cui insistono n. 4 piccoli manufatti sempre pertinenziali fatiscenti ed una serra, in abbandono non censita catastalmente. L'accesso ai terreni e ai manufatti/serra avviene da via Cadeia.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1

in capo alla F.C. s.r.l. , di:

1. porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composto da piano terra e primo, sito in Comune di Genova via San Felice 102.

L'immobile risulta con opere di ristrutturazione non ultimate e quindi non abitabile. Mancano le finestre , gli impianti , ecc.. (All. 16- documentazione fotografica completa).

La situazione interna attuale dell'immobile differisce sia dalla planimetria catastale che dal progetto (D.I.A.) reperito in comune relativo ad una ristrutturazione edilizia del 2008. Opere sospese dal Comune di Genova e mai ultimate, come si evince dalla documentazione fotografica .

La distribuzione interna attuale è la seguente . I locali vengono numerati per creare collegamento con i dati tecnici del punto 1.1. della presente relazione di stima.

piano terra :

- 1. Locale d'ingresso – h. soffitto m. 2,62 sottotrave e m. 2,83 ca. al tavolato. Tale locale nella planimetria catastale era privo di indicazione circa la sua destinazione d'uso. Nella D.I.A. prot. n.



4530/08 (Allegati da n. 6 a n. 9) depositata in data 07.08.2008 tale locale era indicato quale studio/laboratorio. La D.I.A. sopra menzionata fu sospesa dal Comune di Genova in data 19 agosto 2008 (All. 9)

- 2. locale collegato al precedente , con tramezza di divisione non ultimata – h. soffitto m. 2,62 sottotrave e m. 2,83 ca. al tavolato.

Tale locale nella planimetria catastale era indicato quale cantina, nella D.I.A. lavanderia;

- 3. disimpegno
- 4. ripostiglio (non ultimato),
- 5. piccolo locale non ultimato - h. soffitto m.2,85 , indicato nella D.I.A. quale servizio igienico;
- 6. ulteriore locale - h. soffitto m.2,85 deposito attrezzi a catasto , camera nella D.I.A.;
- 7.corte di pertinenza/distacco

piano primo accessibile da scala esterna sul lato di via Cadeia, non collegato al piano terra:

- 8. ingresso
- 9. cucina
- 10.servizio igienico con botola di accesso al sottotetto non abitabile
- 11.vano con tre finestre
- 12. camera

Si allegano i disegni dello stato odierno rilevato dalla scrivente in occasione del sopralluogo (All. 12).

2. n.4 piccoli manufatti pertinenziali di modeste dimensioni in stato di abbandono . Tali manufatti hanno destinazione d'uso a magazzino, inceneritore, tettoia e forno/magazzino .

3. serra non accatastata , riportata nell'atto di provenienza quale manufatto



facilmente smontabile, in realtà non esattamente smontabile, in quanto presenta un basamento di cemento.

4. terreni (n. 2 mappali) qualità prato arborato su cui insistono i manufatti di cui al punto 2 e 3.

I terreni, i manufatti e la serra sono raggiungibili percorrendo il primo tratto di via Cadeia . E' altresì presente una rampa di cemento all'imbocco dei terreni , della quale non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa.

1.1 - Dati tecnici:

nota : i dati di superficie interna si riferiscono allo stato attuale che, come si è già detto, differisce sia dalle planimetrie catastali sia dal progetto D.I.A. (sospesa e scaduta per decorrenza dei termini).

1. Porzione di edificio via San Felice 102

Piano terra

1. locale d'ingresso	mq. 16,92
2. locale collegato al locale 1	mq. 12,24
3. disimpegno	mq. 5,22
4. ripostiglio	mq. 2,81
5. piccolo locale	mq. 3,94
6. ulteriore locale	mq. 14,04
7. corte	mq. 28,00 ca.

Piano primo

8. ingresso	mq. 5,29
9. cucina	mq. 8,29
10. servizio igienico	mq. 3,00
11. vano con tre finestre	mq.30,00
12. camera	mq.13,37



Riepilogo superfici utili :

superficie utile piano terra:	mq. 55,17
superficie utile piano primo:	mq. 59,95
superficie commerciale:	mq.100,30 ca.

2. Magazzino

Superficie utile	mq. 10,60
Superficie lorda	mq. 12,80
Superficie commerciale	mq 12,80 ca.

3. Locale forno/magazzino

Superficie utile	mq. 6,50
Superficie lorda	mq. 10,00
Superficie commerciale	mq 10,00 ca.

4. Inceneritore

Superficie utile	mq. 3,80
Superficie lorda	mq. 5,10
Superficie commerciale	mq 5,10 ca.

5. Tettoia

Superficie	mq. 3,90
Superficie commerciale	mq 3,90 ca.

6. Terreni –consistenza in mq.

Fg. 7 mapp. 1403	prato arborato	mq 1999
Fg. 7 mapp. 907	prato arborato	mq 700



1.2 - Calcolo superficie virtuale

1. Porzione di edificio via San Felice

Piano terra

sup lorda mq. 77,10 x *25 % = mq. 19,30

(* poiché sup. non abitativa e non comunicante con i vani principali dell'abitazione posta al piano primo)

Corte mq. 28 x 15% sino a mq. 25

+ 5% per i mq. eccedenti = mq. 3,90

Piano primo

sup lorda mq. 77,10 x 1 = mq. 77,10

Totale superficie virtuale = mq. 100,30

1.3 – Identificativi catastali

Gli immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (Al.2) :

F.C. s.r.l. con sede in Genova C.F./P.I. 01649520994– proprietà 1/1

con i seguenti dati:

1. Porzione di edificio Via San Felice 102 piani T e 1°

Sez Urbana MOL - Foglio 7, Mappale 473 , Zona Cens. 5 , Categoria A/4, Classe 2, Consistenza Vani 7 – Superficie catastale 98 mq. - R.C. 310,91.

2. Magazzino via Cadeia s.n.c. Piano Terra

Sez Urbana MOL - Foglio 7, Mappale 1447 , Zona Cens. 5 , Cat. C/2, Classe 4, Consistenza mq.11 – Superficie catastale 12 mq. - R.C. 46,48.

Nota: il Mappale 1447 risulta costituito con dichiarazione del 21.11.2007 prot. n. Ge 0409389 in atti dal 21.11.2007, sull'area censita all'NCT fg. 7 mapp. 1447 come Ente urbano di are 00.12, ex mapp. 429.



3. Magazzino /Forno via Cadeia s.n.c. Piano Terra

Sez. Urbana MOL - Foglio 7, Mappale **1448** , Zona Cens. 5 , Cat. C/2,
Classe 3, Consistenza mq.8 – Superficie catastale 10 mq. - R.C. 28,92.
Nota: il Mappale 1448 risulta costituito con dichiarazione del 21.11.2007
prot. n. Ge 0409316 in atti dal 21.11.2007, sull'area censita all'NCT fg. 7
mapp. 1448 come Ente urbano di are 00.10, ex mapp. 429.

4. Inceneritore via Cadeia s.n.c. Piano Terra

Sez. Urbana MOL - Foglio 7, Mappale **1449** , Zona Cens. 5 , Cat. C/2,
Classe 3, Consistenza mq.4 – Superficie catastale 5 mq. - R.C. 14,46.
Nota: il Mappale 1449 risulta costituito con dichiarazione del 21.11.2007
prot. n. Ge 0409304 in atti dal 21.11.2007, sull'area censita all'NCT fg. 7
mapp. 1449 come Ente urbano di are 00.05, ex mapp. 429.

5. Tettoia via Cadeia s.n.c. Piano Terra

Sez. Urbana MOL - Foglio 7, Mappale **1439** , Zona Cens. 5 , Cat. C/7,
Classe 1, Consistenza mq.4 – Superficie catastale 4mq. - R.C. 7,44.
Nota: il Mappale 1439 risulta costituito con dichiarazione del 21.11.2007
prot. n. Ge 0409337 in atti dal 21.11.2007, sull'area censita all'NCT fg. 7
mapp. 1439 come Ente urbano di are 00.04, ex mapp. 429.

6. Terreni

I terreni, tra loro confinanti e costituenti un unico corpo, risultano
attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova in capo a
(All.2) :

F.C. s.r.l. con sede in Genova

C.F./P.I. 01649520994– proprietà 1/1

con i seguenti dati:



- Foglio 7, Mappale **1403** , qualità Prato arborato, classe 2, superficie 19 are e 99 centiare –Reddito dominicale € 8,78 / agrario 4,65.

Nota: il mapp. 1403 deriva dal precedente mapp. 429 , a seguito di tipo mappale del 26.10.2007 prot. n. Ge0356171 in atti dal 26.10.2007.

- Foglio 7, Mappale **907** , qualità Prato arborato, classe 2, superficie 7 are Reddito dominicale € 3,07 / agrario 1,63

Nota: il mapp. 907 deriva dal precedente mapp. 759 , a seguito frazionamento in atti dal 13.07.1989 n. 4888.

NOTA: la serra insiste sul terreno mappale 1403 e sulla Vax Foglio 7 (estratto di mappa- All. 1) è rappresentata con un tratteggio .

I manufatti di cui ai punti 2- 3-4 e 5 sono anch'essi posizionati sul mappale 1403.

1.4 – Regolarità catastale

1. Porzione di edificio Via San Felice 102

La planimetria catastale è **difforme** dallo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda il piano terra , ove erano in corso opere di ristrutturazione mai ultimate e altresì sospese dal Comune di Genova.

2. Magazzino

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi , fatto salvo per una struttura di ferro fatiscente antistante il magazzino.

3. Forno/ Magazzino

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi .

4. Inceneritore

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi .



5. Tettoia

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi .

Serra

Per quanto riguarda la serra rappresentata con tratteggio nella Vax (All.1),
il suo sedime corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5 – Confini

1. La porzione di edificio via San Felice 102 confina:

a nord: muri perimetrale del distacco /corte di proprietà confinanti con il
mapp. 472 fg. 7

a sud: Via San Felice

a est: muri perimetrali su mappale 476 fg. 7

a ovest:muri perimetrali su via Cadeia

2. Magazzino Via Cadeia s.n.c.

Mappale 1403 fg. 7 su tutti i lati

3. Forno/ Magazzino

Mappale 1403 fg. 7 su tutti i lati

4. Inceneritore

Mappale 1403 fg. 7 su tutti i lati

5. Tettoia

Mappale 1403 fg. 7 su tutti i lati

Serra

Mappale 1403 fg. 7 su tutti i lati

7. Terreni

I mappali 1403 e 907 del fg. 7 formano un solo corpo **che confina con:**

mappali nn. 704,386,1295 del fg. 7 , via Cadeia e mapp. n. 1305 del fg. 7.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Periferica, Molassana. Municipio IV .

Nelle vicinanze: Staglieno , Struppa .

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali , boschive, centro ippico nelle immediate vicinanze.

Collegamenti pubblici: Linea AMT, casello autostradale di Genova Est a circa 15 minuti. Stazione Ferroviaria Genova Brignole a circa 10 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in oggetto, al momento dell'accesso forzoso eseguito con l'ausilio della So.ve.mo (Al. 11) , risultava disabitata con opere edilizie sospese/ non ultimate e di fatto non abitabile. Da ricerca eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova non risultano comunque residenti all'indirizzo (Al. 13) .

Si allega la visura camerale [REDACTED] s.l. (Al. 10)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: //

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: dalle ricerche eseguite risulta la costituzione di servitù a titolo oneroso con atto a rogito notaio Mario Greco



di Rapallo , registrato in Rapallo il 18.01.2013 al n. 118 . Con tale atto la ~~XXXXXXXXXX~~ costituiva sui terreni mappali 1403 e 907 del Foglio 7, denominati *Fondo Servente*, una servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore di beni immobili di proprietà dei sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~, ~~XXXXXX~~ le cui proprietà vengono definite in atto *Fondo Dominante* (All. 5). Nell'atto la ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ si impegnava a completare la realizzazione di una strada , oggi esistente solo in parte (All. 15-Documentazione fotografica) e di cui non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'ufficio visura progetto del Comune di Genova e con tutta probabilità, qualora fosse rinvenuta sarebbe oggi scaduta, pertanto inefficace . LA ~~XXXXXX~~ non avrebbe dovuto costruire gli ultimi 30 metri di tale strada, che sarebbero stati a cura e spese dei proprietari del fondo/i dominante/i. La planimetria con l'indicazione del tracciato della predetta strada è allegata all'atto di costituzione di servitù (All. 5).

4.1.4. Altre limitazioni: come già detto la porzione di fabbricato sita in via San Felice 102 non è al momento abitabile in quanto oltre a mancare gli impianti e le finestre , le finiture interne, la canna fumaria, ecc.. le opere edili di cui alla Dia n. 4530/2008 furono sospese dal Comune di Genova e mai ultimate.

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

Si fa riferimento al certificato notarile notaio Antonio Trotta di Vigevano in atti, prodotta da parte precedente, da cui risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione - Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 30/01/2009 ai nn. 3374/452 a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Mario Greco in data



13.01.2009 rep. n. 7613/1768 per complessivi € 900.000,00 a garanzia di un debito di € 450.000,00 in favore di Banco San Giorgio Spa con sede in Genova , contro ~~102 e 101~~ sugli immobili di cui alla presente perizia.

Si evidenzia servitù di passaggio stipulata con atto autentificato dal Notaio Mario Greco in data 28.11.2012 rep. n. 10034/3494, trascritto a Genova il 18.01.2013 ai nn. 1826/1488 (mapp. 1403-907 fondo servente)

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione – Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 06/07/2017 ai nn. 21541/14876 in favore di UBI Banca SPA con sede a Bergamo, a carico F.C. s.r.l. in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Genova e notificato in data 21.06.2017 gravante sugli immobili in oggetto .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: si ribadisce che l'immobile di Via San Felice 102 non è nelle attuali condizioni abitabile.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Per regolarizzare l'immobile di via San Felice 102 , occorre presentare nuova opportuna pratica edilizia (SCIA) . Si fa presente che il piano terra non aveva destinazione d'uso abitativa da quanto si evince dalla planimetria catastale allegata (All. 2) , infatti lo stesso Comune di Genova aveva sospeso i lavori con comunicazione del 19 agosto 2008 chiedendo di documentare la legittimità delle destinazioni d'uso del piano



terra , che nella D.I.A. prot. n. 4530/2008 erano state dichiarate abitative.

Nel progetto presentato infatti era intenzione della richiedente ~~500,00~~

effettuare un frazionamento ed ottenere due unità abitative, una per piano.

Il Comune chiedeva anche, nel caso fosse stata dimostrata la regolarità giuridica dei locali del piano terra, la verifica del rispetto dell'art. 34 del REC sulla difesa dei fabbricati dall'umidità del suolo-intercapedini. La D.I.A. sopra citata è in ogni caso scaduta per decorrenza dei termini.

Pertanto occorrerà presentare un nuovo progetto a firma di un tecnico abilitato e, successivamente, con comunicare la fine lavori e procedere ad un nuovo accatastamento.

Il costo per la progettazione finalizzata alla presentazione della pratica edilizia e la presentazione di una SCIA è indicativamente di € 3.500,00 oltre oneri di legge .

I costi relativi alla direzione lavori, coordinamento della sicurezza viene contemplato nell'importo stimato per l'immobile.

Per quanto riguarda i manufatti che insistono sul mappale 1403 del Fg 7 si rileva la presenza di un muretto tra il magazzino mappale n. 1447 e la tettoia mappale 1439, oltre ad una struttura di metallo posta davanti al magazzino mapp. 1447 . Vi sono alcune sedute in muratura in prossimità del forno/magazzino mapp. 1448.

Verrà contemplato il costo per la loro demolizione nel valore di stima.

Si rileva che la serra che insiste sul terreno mappale 1403 , non accatastata, ma presente nella Vax foglio 7 (indicata con un tratteggio) e citata nell'atto di compravendita , non è del tutto smontabile come indicato nell'atto (Al. 4). Essa infatti presenta un muretto in elevazione a perimetro.



Il costo per la sua demolizione viene contemplato nel valore di stima.

Per quanto riguarda la rampa di cemento dotata di parapetto/ muro di contenimento di c.a., presente sul mappale 1403, che da Via Cadeia porta ai terreni di proprietà, la scrivente non ha avuto riscontro presso l'ufficio visura progetti del Comune. L'unico dato è una D.I.A. del 1997 presentata da Cartagena Giovanni Battista per le fondazioni di un Silos in via San Felice 102.

Peraltro la rampa di cui trattasi non appare come opera realizzata a fine anni '90. Qualora fosse stata iniziata la costruzione di una strada come indicato nell'atto di costituzione di servitù (Al. 5) sarebbe anch'essa in ogni caso scaduta per decorrenza dei termini. Anche in questo caso, vista le funzioni ammesse nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che prevede tra le altre funzioni anche quella di parcheggi privati pertinenziali, si quantifica in € 7.500,00 il costo per una pratica edilizia /progetto per la sua realizzazione o in alternativa la sua demolizione al fine di riportare la porzione del mappale 1403 alla condizione preesistente ed eventuale sanzione amministrativa.

4.3.2. di conformità catastale: € 500,00 per l'abitazione e sempre

€ 500,00 per la rampa di cemento presente sul mappale 1403 del fg. 7 una volta regolarizzata .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali: ////



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale degli immobili oggetto di perizia è intestata a:

~~Risso Mario~~ con sede in ~~Genova~~
per la quota di 1/1 di piena proprietà, per acquisto fattone dalla sig.ra ~~Risso Maria, Gebella~~ nata a Genova il 10.09.195 in virtù di atto di compravendita del 13.01.2009 a rogito del Notaio Mario Greco di Rapallo (Ge) Rep.n. 7612, trascritto a Genova il 30 gennaio 2009 ai nn. 3373/2477 (All. 4 - Atto di provenienza).

6.2 Precedenti proprietari

A ~~Risso Mario~~ quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- 1) atto di compravendita notaio Gerolamo Luigi Schiaffino del 16.01.1989 rep. 30770, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 06.02.89 ai nn. 5221/3068 (mapp.907);
- 2) successione legittima in morte di ~~Risso Claudio~~, apertasi in data 28.01.1990, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Genova il 14.10.1992 al n. 40 vol. 5427, trascritta a Genova, il 26.03.1993 ai nn. 7450/5715 (quota ½ mappale 429).
- 3) atto di donazione accettata a rogito notaio Luigi Francesco Risso in data 30.03.1992 rep. n. 8781, trascritto a Genova il 02.04.1992 ai nn. 10794/8517 quota di ½ mappale 429.

Nota: il notaio Antonio Trotta redattore delle certificato notarile che la scrivente ha sopra riportato, segnala che non si rileva accettazione tacita/espressa dell'eredità di cui sopra.

Nell'atto di compravendita (All. 5) alle pagg. 4 e 5 vi sono ulteriori informazioni.



7. REGOLARITA' EDILIZIA

La porzione di fabbricato via San Felice 102 è stata edificata intorno alla fine dell'800 primi del '900. La dichiarazione di abitabilità non è presente presso il Comune di Genova trattandosi di edificio ante 1934 (All. 15).

Per quanto riguarda la porzione di edificio ubicata in via san Felice 102 non vi è regolarità urbanistica, così come per alcuni manufatti descritti al punto 4.3.

8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il PUC vigente gli immobili oggetto di perizia ricadono in Ambito AR-PR (All.3A), ovvero di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

P.T.C.P. Ambito 53F Area ISMA

Piano di Bacino Torrente Bisagno.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (All. 3)

9. VINCOLI

Zona soggetta alle nuove mappe di vincolo aeroportuale.

I terreni ricadono in parte in zone con frana attiva da carta geomorfologica del PUC vigente. Vincolo idrogeologico.

Servitù di transito pedonale e carrabile sui terreni .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
porzione di edificio	
Strutture verticali:	muratura mista, mattoni, pietra condizioni mediocri
Solai:	legno - condizioni discrete



Copertura:	tipologia: a falde inclinate struttura legno, copertura tegole marsigliesi. condizioni:mediocri
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione esterna antistante	Pavimentazione antistante l'ingresso: asfalto, cond. mediocri rivestimento scala esterna: pietra condizioni: da rifare
Pareti esterne:	intonaco condizioni:da rifare
Infissi esterni	finestre assenti persiane di alluminio, in buono stato
Infissi interni:	porte interne : assenti piano terra di legno piano primo: da sostituire portoncino d'accesso anta unica condizioni: da sostituire
Bagno:	pavimenti e rivestimento: ceramica da sostituire
Pavimenti:	assenti al piano terra in parte assenti, in parte monocottura: da sostituire
Pareti e soffitti:	soffitti in parte con solaio a vista, in parte intonacati al piano terra : da rivedere gli intonaci pareti in parte da finire e intonacare soffitti e pareti intonacati al piano primo condizioni:vetusti
	All'interno dell'edificio vi sono materiali vari abbandonati e accatastati – si veda l'allegato 15
Impianti:	
Elettrico:	da fare
Fognatura:	creare collegamenti e impianti in generale
Idrico:	da rifare
Termico:	assente
Magazzini , tettoie, serra	In stato di abbandono generale . Presenti vari serbatoi in abbandono a lato della serra. Al suo interno materiale vario abbandonato.
Pareti esterne	fatiscanti
Coperture	fatiscanti
Terreni	Incolti con piante da potare e almeno un albero abbattuto



11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti ospiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, delle condizioni degli immobili al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna per quanto riguarda l'abitazione, che presenta il piano terra non abitativo, mancanza di vespaio sotto il calpestio, opere da ultimare , impianti assenti, finiture vetuste, materiali e oggetti accatastati e abbandonati in loco. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

Per quanto riguarda i terreni verrà eseguita una valutazione a corpo in considerazione della loro potenzialità come desunto dal CDU .

In generale la valutazione terrà conto delle condizioni di fatiscenza e irregolarità edilizia dei manufatti che insistono sul mappale 1403 del foglio 7 . Mentre per quanto riguarda l'edificio via San Felice 102 si terrà conto delle sue attuali condizioni, ossia della necessità di ristrutturazione completa . Verranno poi detratti i costi per la regolarizzazione edilizio – catastale.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della



zona;

- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet;
- esame banca dati valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, secondo semestre 2017 propone valori da un minimo €/mq 920,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00 .Mentre per i magazzini in condizioni normali indica da € 410,00 ad € 580,00.
- esame banca dati valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. che per immobili da ristrutturare in Via San Felice indica per il 2017 valori da €/mq. 1.050,00,00 ad €/mq 1.150,00;
- banca dati Borsino Immobiliare che per abitazioni di tipo economico in via San Felice indica valori : ubicazione minor pregio €/mq 838,00 /1.206,00. Per i magazzini in condizioni normali i valori sono da € 288,00 a € 409,00.

(All. 14)

11.3. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico:

- piena proprietà porzione di edificio di civile abitazione da terra a tetto , composto da piano terra non abitabile e piano primo non collegato al piano terra , con distacco/corte , della superficie commerciale di mq. 100,30 ;
- piena proprietà di manufatti pertinenziali :
 - magazzino mapp. 1447 mq. 12,80 ,
 - magazzino/forno mapp. 1448 mq. 10
 - inceneritore mapp. 1449 mq. 5,10
 - tettoia mapp. 1439 mq. 3,90
- piena proprietà :



terreni fg. 7 mappali 1403 e 907 per mq. complessivi 2699 , di pertinenza.

• Abitazione mq. 100,30 x €/mq. 450,00 =	€	45.135,00
• magazzino mapp. 1447 mq.12,80 x €/mq. 250,00=	€	3.200,00
• mag./forno mapp. 1448 mq.10,00 x €/mq. 250,00=	€	2.500,00
• inceneritore mapp. 1449 mq.5,10 x €/mq 200,00=	€	1.020,00
• tettoia mapp. 1439 mq. 3,90 x €/mq.200,00=	€	780,00
• serra priva di valore commerciale considerati i costi per la demolizione delle porzioni in muratura che prevedono lo smontaggio della struttura soprastante		
• terreni fg. 7 mappali 1403 e 907 per mq. 2699 =	€	20.000,00
• detratto importo per presentazione pratiche edilizie urbanistica e per accatastamento edificio e rampa =	€	12.000,00
totale	€	60.635,00
arrotondato a	€	60.600,00

Valore a base d' asta = € 60.600,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

L'abitazione ad oggi non può essere suddivisa in due appartamenti. Potrebbe esserlo con costi rilevanti creando il vespaio/camera d'aria sotto il calpestio del piano terra , abbassando la quota di calpestio degli ambienti con altezza inferiore a m. 2,70 per ottenere altezza regolamentare e asservendo un posto auto da realizzare eventualmente nel terreno di proprietà.

I manufatti ed i terreni sono stati dichiarati nell' atto di compravendita pertinenziali dell'edificio, potrebbero essere venduti separatamente qualora



il vincolo di pertinenzialità decadde. La vendita della porzione di edificio unitamente ai terreni e ai manufatti potrebbe rendere il tutto appetibile per attività agrituristiche, ricettive , ecc. come indicato nel CDU. Qualora si ritenesse di vendere la porzione di edificio separatamente dai terreni e dai manufatti , i valori di stima sono i seguenti:

- porzione di edificio € 41.000,00
- terreni con tutti i manufatti € 22.600,00.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento
- invio n. 2 raccomandate
- n. 1 sopralluogo
- istanza di proroga e accesso forzoso
- richiesta di visura camerale
- richiesta residenti all'indirizzo
- richiesta di CDU

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetrie catastali e visure storiche per immobile;
- richiesta di visura progetto e ritiro copie
- richiesta di CDU per i terreni e ritiro
- ricerca certificato di abitabilità
- accesso presso Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per richiesta residenti all'indirizzo
- accesso presso Camera di Commercio di Genova per reperimento visura camerale



- reperimento atto di provenienza e costituzione di servitù presso notaio Greco di Rapallo

13.3 - APE

Poiché nei casi in cui un edificio è "al rustico", quindi privo di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici **si può evitare di allegare l'APE nei contratti e negli atti** che lo riguardano, non è stata redatta l'APE.

Così anche per i manufatti quali magazzini, ecc. quindi "marginali", isolati e con una superficie utile inferiore ai 50 mq, nonché abbandonati, l'APE può non essere allegata agli atti.

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

Allegati:

- 1 Estratto di mappa (VAX) Foglio 7
- 2 Visure storiche per immobile , planimetrie catastali
- 3 CDU
- 3A Stralci cartografici
- 4 Atto di provenienza
- 5 Costituzione di servitù
- 6 D.I.A. prot. n. 4530/08
- 6A Elaborati grafici DIA
- 7 Relazione tecnica adattabilità DIA
- 8 Relazione tecnica DIA
- 9 Sospensione lavori DIA
- 10 Visura camerale
- 11 Verbale accesso forzoso So.Ve.Mo
- 12 Planimetrie stato odierno immobili
- 13 Esito ricerca residenti all'indirizzo
- 14 Quotazioni immobiliari
- 15 Dichiarazione sulla NON esistenza abitabilità
- 16 Documentazione fotografica



Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **UBI BANCA Spa** contro **F.C. srl**, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all'esecutata, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Rivellini per il procedente e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 9 aprile 2018

L' Esperto
Arch. Lucia Di Summa



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: **Ill.ma dott.ssa Ada Lucca**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UBI BANCA S.p.a.

rappresentata e difeso dall' avv. Andrea Rivellini

contro la società

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA
A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI MOSSE DA PARTE PROCEDENTE**

Udienza : 19 GIUGNO 2018

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec: lucia.disumma@archiworldpec.it



La scrivente arch. Lucia Di Summa a seguito delle osservazioni mosse da parte procedente alla relazione di stima depositata in data 9 aprile u.s. (osservazioni ricevute via Pec il 20 aprile 2018 dallo studio dell'avvocato di parte procedente avv. A. Rivellini e redatte dalla società *Eagle & Wise Service spa* con sede in Milano datata 16 aprile 2018), come da incarico dell'Ill.ma G.E. Ada Lucca all'udienza dell'8 maggio u.s. , redige la presente integrazione alla relazione di stima.

Immobili oggetto di esecuzione

La procedura R.E. n. 538/17 aveva ad oggetto i seguenti immobili ubicati in Genova , consistenti in:

1. porzione di edificio ad uso residenziale Via San Felice 102;
2. terreni classificati ad uso agricolo quali : prato arborato NTC fg.7 mappali 1403 e 907, accessibili da Via Cadeia , allo stato incolti, con alberi da potare, presenza di albero divelto, materiali diversi depositati/abbandonati in loco;
3. n. 4 manufatti fatiscenti ed in abbandono che insistono sul mappale n.1403 del fg.7 , oltre ad una serra considerata dalla scrivente priva di valore commerciale considerati i costi per la demolizione delle porzioni in muratura che prevedono lo smontaggio della struttura soprastante.

Riepilogo generale valori di stima

Il valore di stima attribuito dalla scrivente ai beni immobili sopra elencati era il seguente:

1. Abitazione mq. 100,30 x €/mq. 450,00 =	€ 45.135,00
2. terreni fg. 7 mappali 1403 e 907 per mq. 2699 =	€ 20.000,00
3.1. magazzino mapp. 1447 mq.12,80 x €/mq. 250,00=	€ 3.200,00
3.2. mag./forno mapp. 1448 mq.10,00 x €/mq. 250,00=	€ 2.500,00
3.3. inceneritore mapp. 1449 mq.5,10 x €/mq 200,00=	€ 1.020,00
3.4. tettoia mapp. 1439 mq. 3,90 x €/mq.200,00=	€ 780,00
Totale	€ 72.635,00



A tale importo era stato detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale dell' edificio civ. 102 di Via San Felice, della rampa di accesso ai terreni di Via Cadeia, ecc. per complessivi € 12.000,00 giungendo così al valore da porre a base d'asta totale di € 60.635,00 arrotondati ad € 60.600,00.

Al fine di inquadrare la situazione si riportano nella tabella a seguire i valori di stima proposti da *Eagle* riportati a pag. 8 –Sintesi.

	valori attribuiti da parte precedente	valori relazione di stima
porzione di casa di civile abitazione	€ 76.800,00	€ 45.135,00
magazzini	€ 5.120,00	€ 7.500,00
terreni	€ 17.280,00	€ 20.000,00
costi regolarizzazione		€ 12.000,00
totale	€ 99.200,00	€ 60.600,00

La scrivente osserva che *Eagle* alla voce terreno della tabella di pagina 8 ha erroneamente indicato i dati catastali di tre manufatti.

In sostanza *Eagle* stima:

i terreni € 17.280,00 contro € 20.000,00 stimati dalla scrivente

e

il fabbricato civ. 102 e n.4 manufatti € 81.920,00 contro € 52.635,00 stimati dalla scrivente.

Eagle considera gli importi per la regolarizzazione urbanistica e catastale come già contemplati nel valore €/mq applicato per la stima, che la scrivente ha invece detratto dal totale.

Si allega la perizia di *Eagle* (All. 1) in maniera tale che l'Ill.ma G.E. abbia il documento a disposizione.

Veniamo ora alla risposta puntuale alle osservazioni .

1. pag. 2 delle osservazioni- Descrizione e consistenza, si legge:

<In considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione si ritiene opportuno applicare un procedimento di stima per comparazione considerando



l'immobile ultimato stimato pari a 1.600 €/mq in linea con i comparativi rilevati al quale è necessario detrarre i costi di completamento, spese tecniche, sanatorie e sanzioni per l'importo complessivo di 1.000 €/mq

Valore applicato 600 €/mq leggermente inferiore al comparativo in vendita relativo ad un immobile da completare internamente che però si trova in condizioni esterne migliori.>

SI precisa che i comparativi rilevati da *Eagle*, riportati in una tabella a pag. 11 delle osservazioni, si riferiscono a due appartamenti e ad una casa indipendente.

Tali tipologie di immobili non sono comparabili con la tipologia in esame, quanto meno sicuramente i due appartamenti. Per quanto riguarda la casa indipendente, anch'essa con caratteristiche molto diverse, se ne parlerà in seguito.

Va anche osservato che i valori OMI presi in considerazione da *Eagle* sono quelli relativi ad abitazioni civili, quindi categoria A/2 per la quale OMI indica da € 1350,00 ad €/mq. 2.000,00.

Il caso in esame appartiene alla Categoria catastale A/4 – Abitazione popolare „riconducibile alla categoria abitazioni economiche.

I valori OMI da applicare sono quindi quelli relativi a tale categoria, ovvero da €/mq. 920,00 ad € 1.350,00.

Se *Eagle* applicasse anche al valore massimo di tale categoria di immobili la detrazione di € 1.000,00 - come indicato a pag. 2 - per costi di completamento, spese tecniche, sanzioni, ecc. si giungerebbe a circa €/mq 350,00. Valore inferiore a quanto stimato dalla scrivente.

Per quanto riguarda quanto *Eagle* scrive a proposito dell'immobile da completare internamente che però, scrive, *si trova in condizioni esterne migliori*, si osserva che tale immobile era stato analizzato anche dalla scrivente. Trattasi di un immobile non confrontabile con quello in esame per posizione prominente e non su strada e per tipologia architettonica. Come si può notare la facciata presenta caratteristiche compositive di maggior pregio, mentre l'immobile civ. 102 è molto più semplice e privo di decorazioni.



Inoltre la superficie presa in esame da Eagle è quella utile, anziché quella commerciale che sul sito internet è dichiarata di mq 160,4.

Tale immobile è posto in vendita quindi ad €/mq 1.047,00 da ultimare internamente.

Si tenga conto per correttezza, che appartiene a categoria senz'altro diversa, per tale abitazione sarebbe più idoneo applicare le quotazioni OMI per abitazioni civili che abbiamo visto essere da €/mq. 1.350,00 a 2.000,00.

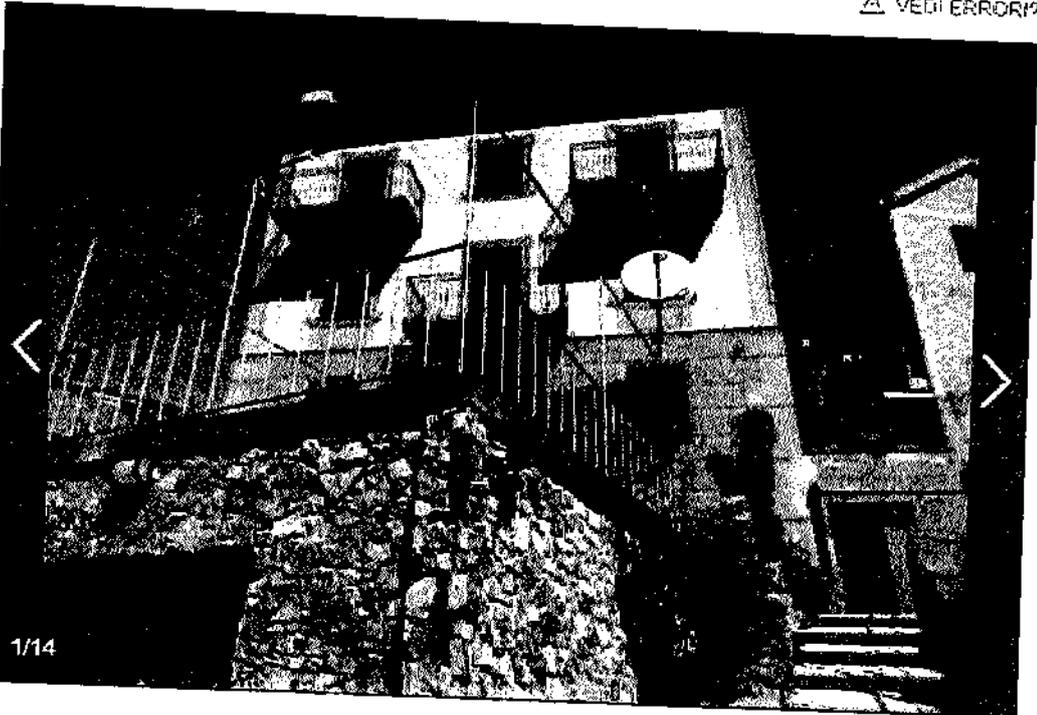
Area di Genova - Genova - Immobiliare

Casa indipendente via SAN FELICE, Genova

€ 168.000 € 454/mess 5+ 2 130 m²
rate mensili 2013 1/2011 superficie

FOTO MAPPA

VEDI ERRORI



1/14



Descrizione

MOLASSANA

Rif. 3356409511 - MOLASSANA VIA SAN FELICE in delizioso borgo offriamo, in palazzina bifamigliare con parti comuni rifatte, bilivello più mansarda, con ingresso indipendente da terrazzo, mq. 130 calpestabili al grezzo, con solette ed infissi esterni nuovi, tre balconi. Realizzabili: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni Euro 168.000,00. Volendo terreno carrabile di 250 mq. a circa 70 m dalla casa, ideale per parcheggio e orto in quanto dotato di sorgente a Euro 30.000,00. Volendo box doppio con cantina a 35.000,00 euro.

Dati principali

Riferimento e Data annuncio

Contratto		Vendita
Tipologia		Casa indipendente
Superficie	130 m ² commerciale 160,4 m ² - vedi dettaglio	
Locali	5+ (3 camere da letto, 5 altro), 2 bagni, cucina abitabile	
Piano		Su più livelli, stabile di 4 piani
Disponibilità		Libero
Tipo proprietà		Intera proprietà, classe immobile media

Edificio Via San Felice 102



A conclusione dell'analisi di questo punto , *sulle condizioni esterne migliori* , come si legge nelle osservazioni, si precisa che l'immobile oggetto di stima presenta facciate in condizioni da ripristinare, comprese alcune spalline delle finestre da riquadrare esternamente.

Se si calcolasse anche approssimativamente il costo per portare le condizioni delle facciate dell'edificio in esame a quelle dell'edificio indicato da *Eagle* a pag. 12 come campione per l'analisi comparativa, ovvero per renderle "*migliori*" , si dovrebbero prevedere ponteggiature, interventi sull'intonaco e pitturazioni. Applicando prezzi medi di mercato, contemplando anche un minimo di deprezzamento per non considerare le facciate pari al nuovo, bensì in buone condizioni, gli €/mq. 600,00 indicati da *Eagle* si ridurrebbero sensibilmente.

Si conferma il valore di stima come da relazione già depositata.

2. pag. 3 punto 1) Consistenza

Viene contestata l'applicazione del 25% per il calcolo della superficie commerciale del piano terra del fabbricato di civile abitazione. Percentuale che ad *Eagle* pare troppo bassa, così come viene contestata l'applicazione del 15% per il ragguglio della superficie della corte, anziché il 10% . Si conferma che la scrivente ha adottato l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 che fa riferimento alle diverse destinazioni d'uso ed individua le tipologie di superfici e i relativi coefficienti di ponderazione, riportati nel seguente prospetto ripreso dal predetto D.P.R.



Prospetto 1: ABITAZIONI

TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE ⁽¹⁾	DENOMINAZIONE POLIGONO
Locali aventi funzione principale	100%	A
Vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	100%	A
Vani accessori a <u>servizio indiretto</u> dei vani principali (soffitte, cantine e simili): - se <u>comunicanti</u> con i locali	50%	B
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	25%	C
Balconi, terrazze e simili: - se <u>comunicanti</u> con i locali	30% **	D
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	15% ***	E
Aree scoperte o a queste assimilabili	10% ****	F

Come si può vedere i locali definiti accessori a servizio indiretto, quindi **non comunicanti** con i locali principali sono computati al 25%. Si precisa ancora che tali parametri di calcolo sono suggeriti anche dall’Agenzia del Territorio /Entrate e che **il piano terra non è in alcun modo comunicante con il piano primo.**

Per quanto concerne l’applicazione del 15 % alla superficie della corte, anziché del 10% come osserva *Eagle*, ciò è dovuto al fatto che la scrivente ha assimilato tale superficie a terrazze o simili in quanto tale area è delimitata da muratura e si presta ad essere utilizzata quale spazio esterno collegato all’abitazione del primo piano. Tra l’altro la scala di accesso al piano primo è posizionata proprio su tale area.

Pare più che ragionevole considerare il 15% anziché per il 10% della superficie della corte quale coefficiente di ponderazione, non essendo un’area scoperta generica.

Sulle superfici si conferma quanto indicato nella relazione già depositata.

3. pag. 3 punto 2) Stima

Su quanto scrive *Eagle* sulla mancata esecuzione della comparazione di immobili, si precisa che la scrivente ha eseguito l’analisi degli immobili in vendita. Essi non sono stati indicati poiché



non ritenuti in alcun modo paragonabili al caso in esame. La comparazione ha significato se è condotta su immobili con caratteristiche simili. Ritengo che in questi casi l'esperienza del tecnico che visiona l'immobile e si cala sul territorio di persona, possa condurre ad eseguire valutazioni congrue, con l'ausilio anche dei siti di riferimento che indicano le quotazioni medie quali quelli indicati nella relazione di stima, ovvero OMI, F.I.A.I.P. e Borsino Immobiliare.

La stessa Agenzia delle Entrate dice che le quotazioni immobiliari indicate nelle Tabelle OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima. E' quindi necessario che il tecnico verifichi la specifica situazione per giungere ad una stima corretta.

Si ribadisce che sul mercato immobiliare, dall'analisi capillare di tutti i principali siti internet, non sono /erano presenti immobili con caratteristiche simili. Tanto è vero che nelle osservazioni di Eagle, a pag. 11, per ottenere la comparazioni vengono presi in esame due appartamenti ed una casa indipendente.

In rete come abbiamo visto, vi è una casa indipendente in posizione sopraelevata, quindi non su strada, con facciate decorate ed in ottime condizioni oltre che di tutt'altra valenza architettonica, ad €/mq 1.047,00 con interni da ultimare.

4. punto 3) potenzialità edificatoria

Nella perizia redatta dalla scrivente è stata evidenziata la possibilità di vendere gli immobili in oggetto in due lotti distinti. La casa e il terreno con i suoi manufatti.

Si è ritenuto maggiormente appetibile proporre i terreni ed i manufatti in un unico lotto unitamente alla casa. Ciò vista l'attuale crisi di mercato, la quantità di appartamenti sfitti e/ o in vendita in via San Felice e la discreta possibilità di parcheggio in zona, alla luce della vocazione turistica a cui la città di Genova si è votata e la possibilità come da CDU, di realizzare un agriturismo.



Su quanto osservato circa il lotto A, si ribadisce che la scrivente ha correttamente utilizzato il coefficiente di ponderazione della superficie del piano terra pari al 25% per le ragioni già spiegate.

Inoltre allo stato attuale il piano terra è un magazzino, non è abitabile e per renderlo tale occorre ottenere il cambio di destinazione d'uso, già contestato a suo tempo dal Comune di Genova che voleva fosse dimostrata la legittimità all'utilizzo quale abitazione di tale piano.

Si dovrebbe realizzare uno scavo, realizzare una camera d'aria, quindi una nuova soletta, oltre a intercapedine a perimetro, murature, pavimenti, serramenti, impianti e quant'altro, stante le condizioni documentate di completo abbandono e le opere non ultimate che necessitano di ingente esborso di denaro per la sua ultimazione. Va anche detto che l'altezza di alcuni locali del piano terra non è di m. 2,70.

Per quanto riguarda il lotto B si precisa che la scrivente non ha stimato il terreno quale agricolo, se così fosse stato i valori sarebbero insignificanti, bensì a corpo in considerazione di un suo utilizzo come già spiegato quale agriturismo. Va detto che l'ipotesi che in zona vi sia la possibilità di vendere oltre 25 posti auto in questo momento è piuttosto difficile.

Inoltre va ricordato che andrebbe riproposto un progetto, eseguite opere di riordino dei terreni, alberi e piante, il trasporto e gli oneri di smaltimento di tutti i materiali accatastati, come documentato dalle immagini fotografiche.

Esiste anche una servitù di passo pedonale e carraio sui terreni a favore di lotti /proprietà confinanti con impegno a realizzare un tratto di strada, come indicato in perizia, contrariamente a quanto scritto a pag. 4 delle osservazioni, dove non viene evidenziata alcuna servitù.

5. tabella di pag. 5 delle osservazioni.

Si precisa che i dati catastali indicati per il magazzino sono errati.

I dati catastali indicati per il terreno sono in realtà quelli dei magazzini e delle tettoie.



Per il magazzino (in realtà i manufatti sono 4) si osserva che il 25% di mq. 31,80 è pari a mq. 7,95 e non 8 come indicato.

Il coefficiente di ponderazione del piano terra del civico 102 è indicato al 50% mentre il coefficiente corretto, come spiegato, è il 25%.

6. pag. 7 delle osservazioni

Viene indicato il livello di commerciabilità quale medio -basso, sul quale si concorda.

7. pag. 8 – Sintesi

Si osserva che nella tabella di pag. 8 vengono indicati dati catastali errati per i terreni .

I mq. commerciali dell'abitazione non sono divisibili .

Il valore €/mq. attribuito è di € 640,00 anziché € 600,00 come indicato a pag. 1.

8. pag. 11- valori comparabili di immobili in zona

Si ribadisce che nessuno degli immobili presi in esame da *Eagle* presenta caratteristiche simili al bene immobile in oggetto (civico 102).

A conclusione della presente integrazione alla relazione già depositata ,

la scrivente conferma i valori di stima già indicati .

Precisa che il valore dell'abitazione è fortemente penalizzato dalle condizioni di abbandono in cui versa. Ci troviamo di fronte ad un organismo che non può in alcun modo essere abitato se non a fronte di ingenti opere edili ed impiantistiche e costi tecnici di progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, presentazione pratiche edilizie e catastali.

In fede

Geova, 6 giugno 2018

arch. Lucia Di Summa

Allegato 1- Osservazioni *Eagle e Wise Service* per UBI Banca spa

