

RELAZIONE DI STIMA

Unità negoziale n.1 proprietà .

Immobile n°8

Genova-Via Ponterotto 14 AR

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 895/2014

PROMOSSA DA:

CONTRO :

Giudice dell'esecuzione : Dr. Rosario Ammendolia

## INDICE

INDICE.....	2
1. PROLOGO E DATI UTILI.....	3
2. ARGOMENTO DELLA CAUSA.....	5
3. QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE.....	7
4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA.....	8
5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E. ....	9
A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE,       SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;.....	9
B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:.....	10
D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI       EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;   FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA; .....	15
6. EPILOGO.....	15
7. SCHEDA RIEPILOGATIVA .....	16

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuclarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

## 1 . PROLOGO E DATI UTILI

La presente Relazione di Stima è stata redatta per la S.V. Ill.ma Giudice dell'esecuzione in modo tale da poter essere letta, per quanto possibile, senza distogliere l'attenzione per ricercare altrove le successive informazioni.

Per quanto riguarda infatti i problemi tecnici inerenti la controversia in oggetto, ho cercato sempre di riportare nel testo della mia relazione, a volte per intero, a volte in modo sintetico, tutti i "momenti" importanti della vicenda, allegando in fondo ad essa ciò che risultava non copiabile nel testo.

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe sono costituiti da quattordici immobili di quattro diverse proprietà e precisamente

per quanto riguarda la proprietà

Unità Negoziale n°1

- 1) laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
- 2) abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
- 3) abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
- 4) abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
- 5) abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
- 6) abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
- 7) abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
- 8) magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
- 9) negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
- 10) magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

per quanto riguarda la proprietà del

Unità Negoziale n°2

- 1) abitazione sita nel Comune di Genova zona Lagaccio, Via del Lagaccio civ. 6 int. 13

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

per quanto riguarda la proprietà del sig. SUunità Negoziale n°3  
1) abitazione sita nel Comune di Genova zona S.Fruttuoso Piazza S. Solari civ. 1 int. 10

per quanto riguarda la proprietà del s Unità Negoziale n°4  
1) abitazione sita nel Comune di Genova zona Oregina Via Rodolfo Fumagalli civ. 12 int. 15

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°5  
1) abitazione sita nel Comune di Genova zona Lagaccio Via Adamo Centurione civ. 9A

Per semplificare l'invio telematico ho predisposto e la gestione della procedura una perizia per ogni singola unità che sarà inviata separatamente mentre per quanto riguarda il materiale cartaceo ho suddiviso in quattro perizie riferite alle quattro proprietà citate.

Si stralci dall'incarico delle stima l'unità n.5 perchè già venduto dal tribunale i Genova con atto di trasferimento immobili trascritto reg gen 11661 reg part 8114 del 28/04/2016

Con questi accorgimenti dovrebbe essere possibile per la S.V. Ill.ma esaminare rapidamente l'intera pratica nel suo aspetto tecnico.

Il C.T.U.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

## 2 . ARGOMENTO DELLA CAUSA

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe e trattati in questa perizia sono costituiti da dieci immobili per quanto riguarda la proprietà Santa Maria S.r.l.

per quanto riguarda la proprietà Unità Negoziale n°1

1. laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
2. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
3. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
4. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
5. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
6. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
7. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
8. magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
9. negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
10. magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

Vista il numero di immobili si è proceduto alla redazione di una singola perizia per ogni bene.

La presente relazione è riferita al magazzino sito in Genova, Via Ponterotto 14 AR di proprietà pari a 1/1 della società indicata nella sotto citata trascrizione di pignoramento immobiliare (All. 1) come Unità Negoziale n°1 – Immobile n° 8

L'immobile risulta caduto nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Genova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09/01/2015, Registro Generale n. 466, Registro Particolare n. 360

a favore

- per la quota 1/1

contro

- per la quota di 1/1;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

- ed altri che non interessano gli immobili della società oggetto di questa perizia  
creditori intervenuti nella procedura

Attualmente l'immobile urbanisticamente e fisicamente risulta accorpato ad altro magazzino in Via Ponterotto civ. 14 Cr, il pignoramento è stato fatto separato sulle due entità.

Si evidenzia che, con riferimento agli immobili di via Ponterotto di cui al punto 1,2,3,4,5,6,8, il pignoramento è stato fatto sull'intera proprietà, ma dall'atto di provenienza, del 1962 la società ( trasformata successivamente in s.a.s e poi di nuovo in s.r.l) acquistò solo la nuda proprietà. Durante la voltura catastale dell'atto non sono stati riportati correttamente i diritti e questo ha generato incertezze su tutti gli atti successivi. Ho effettuato ricerche sugli usufruttuari che risultano tutti deceduti pertanto ho redatto la perizia con il valore degli immobili per intero. ( senza una valutazione separata tra la nuda proprietà e il valore dell'usufrutto). Segnalo la necessità di provvedere alla riunione dei due diritti (di usufrutto e nuda proprietà) presso l'Agenzia delle Entrate e presso tutti gli Uffici interessati.

Si evidenzia che nell'atto d'acquisto del 1962 non risulta l'immobile di via Ponterotto di cui al punto 7 ossia abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6, ne le ricerche effettuate in conservatoria hanno prodotto alcun atto successivo che ne dimostri l'acquisizione e quindi la legittima proprietà.

Da verifiche catastali risulta che questo appartamento sia stato inserito a catasto nel 1991 ( mentre gli altri appartamenti sono stati inseriti nel 1986) con dicitura:”recupero situazione pregressa”. Con domanda di protocollo n.GE0251928/2016 ho richiesto la visione di tale fascicolo per verificare la documentazione allegata ma ad oggi non ho ancora avuto riscontro.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

### 3 .QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE

La S.V. Ill.ma, in udienza del 10/11/2015, ha comunicato al sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello i seguenti quesiti:

- a) verificare la completezza della documentazione, segnalando gli atti mancanti o inidonei, provvedere quindi alla valutazione dell'immobile;
- b) fare constatare nella relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  - 1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;
  - 2) sommaria descrizione del bene;
  - 3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;
  - 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
  - 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riportare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Dovranno essere indicate le domande giudiziali ed altre iscrizioni, gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi, gli altri pesi e limitazioni d'uso;
  - 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;
  - 7) la regolarità edilizia e urbanistica;
  - 8) redigere l'attestazione di prestazione energetica;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa indicare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornire la valutazione della sola quota indivisa;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

#### 4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA

Detti allegati sono costituiti da:

1. Nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare;
2. Atto di provenienza;
3. Dichiarazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria;
4. Planimetria e visura catastale;
5. Progetto edilizio n. 936 del 29/03/2016
6. Elaborato fotografico;
7. Contratto di affitto;
8. Vincolo paesistico bellezza d'insieme;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it



## 5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.

A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è risultata completa, risulta irregolarità sui diritti da sanare che riguarda alcuni immobili della

Come da quesiti del Signor Giudice la scrivente per ottenere un valore di mercato idoneo allo scopo ha considerato la crisi di mercato in atto, i valori minimi e medi dell' OMI.

Secondo l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) nel secondo semestre dell'anno 2015, si evince che il magazzino ricade in zona C09, fascia/zona semicentrale/ Via Canevari – Borgo Incrociati – Corso Montegrappa – Tu. B (V. Canevari – Piazza Romagnosi – Via Moresco), di tipologia magazzino, con un valore di mercato minimo di 820,00€/mq, massimo di 1.250,00€/mq di conseguenza il valore medio di 1035,00 €/mq.

Il magazzino ha una superficie di circa 25 mq catastali .

Nel caso particolare in oggetto, trattandosi di un immobile di sufficiente accesso, in cattive condizioni di manutenzione e di luminosità, ritengo congruo un valore al mq pari a €/mq 820,00, considerando tutti i lavori che dovranno essere fatti (revisione di tutti gli impianti compreso quello fognario).

- Superficie commerciale

Mq 25 × 900,00 €/mq = 22.500,00 € VALORE A CORPO

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

per quanto riguarda la spesa per il frazionamento dal punto di vista urbanistico tra i due locali (vedi successivo punto 7 della presente relazione) ho considerato un costo di € 2.300,00 per onorario e € 200,00 per le spese varie.

Considerando la spesa (vedi successivo punto B.7. della presente relazione) per aggiornamento della planimetria catastale ho valutato un costo di € 500,00 per le spese tecniche e per gli onorari

Considerando la spesa per la posa della tramezza a chiudere il varco per suddividere i due locali ho considerato € 1000,00

Secondo quanto spiegato il valore finale dell'immobile è pari a € 18.500,00 (€ 22.500,00 valore immobile - € 3.000,00 onorari+spese tecniche - € 1000,00 lavori ).

B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali:

Il magazzino caduto nel pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (All. 4) e identificato alla sezione urbana GEC, fg. 41, particella 240, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, rendita € 154,94, indirizzo Via Ponterotto 14 AR, piano T, proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile confina:

a Nord: con laboratorio a cui urbanisticamente è collegato

a Est: strada Via Ponterotto;

a Sud: con esterno, passo pedonale

Ovest: con intercapedine/terrapieno;

sopra: con esterno terrazza

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

2) sommaria descrizione del bene;

Il magazzino sito in Genova nel quartiere di Marassi, Via Ponterotto 14 Ar, fa parte dell'immobile distinto con il civico 10 nero e occupa una porzione del piano terra, la destinazione è di tipo commerciale. L'edificio risale ai primi anni cinquanta, ed è in medie condizioni di manutenzione e conservazione esterne. La finitura esterna dell'edificio è tinteggiata di color rosso mattone in cattivo stato di conservazione. Al deposito si accede direttamente dalla strada carrabile di Via Ponterotto, la pavimentazione del locale è costituita in gran parte in cemento e in minor parte da piastrelle, la finitura delle pareti è in idropittura, i soffitti hanno un'altezza di m 3,65 circa. I serramenti sono costituiti da serranda in alluminio anodizzato e da infissi esterni in metallo. Il locale è costituito da un unico vano, una piccola scaletta in ferro conduce ad un soppalco sopraelevato. Quanto descritto sopra è in cattive condizioni di manutenzione. Il laboratorio è dotato di impianto elettrico parzialmente esterno e impianto idrico.

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

Dalla documentazione in mio possesso il bene pignorato risulta intestato alla  
come da atto di trasformazione di società del 18 novembre 2010 a rogito del Notaio  
angelo Noli n° 60349 di Repertorio e n° 22026 di Raccolta dove gli immobili passano dalla  
società Santa Maria in accomandita semplice alla società

In data 16 giugno 1962 a rogito del notaio Crespi di Sestri Levante n° 953/39222 di  
Repertorio la acquista laboratorio sito nel Comune  
di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr (All. 2)

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

Durante il sopralluogo avvenuto in data 24/05/2016 con la presenza dell'inquilino sig.  
ho preso visione dell'immobile e ho avuto copia del contratto di locazione (All. 7) della  
durata dal 01 marzo 2016 al 28 febbraio 2022; contratto d'affitto stipulato in data 1 Marzo 2016

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

registrato in data 4 Marzo 2016 codice identificativo TLG16T003507000UC quindi risulta  
successivo alla data del pignoramento.

Il sig. \_\_\_\_\_ mi ha comunicato che \_\_\_\_\_ oggetti presenti all'interno del locale sono di sua  
esclusiva proprietà <sup>gli</sup>.

5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul  
bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

Resteranno a carico dell'acquirente le spese, le formalità, i vincoli ed oneri di legge.

Il legale della società \_\_\_\_\_ . Avvocato Riccardo Prete mi ha comunicato che  
non esiste un Amministratore Condominiale in quanto in questo caso non obbligatorio per Legge.

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non  
saranno opponibili all'acquirente;

Come risulta dai certificati ipocatastali sulla società  
\_\_\_\_\_ nel periodo 05/03/1981 al 24/02/2015 risultano le seguenti Iscrizioni e  
Trascrizioni in pregiudizio riguardanti l'immobile in oggetto:

- In data 22/06/2009 n. Reg. Generale 19633 Reg. Particolare 3584

NOTA DI ISCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI MUTUO del 18/06/2009 n° repertorio 59473/21324 a rogito del Notaio Noli sede di  
Genova capitale di euro 420.000,00 – totale € 840.000,00

a favore:

-

contro:

-

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

Come risulta dai certificati ipocatastali sull'immobile di proprietà della società

nel periodo 18/11/2010 al 24/02/2015 risultano le  
seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio:

- In data 06/02/2013 n. Reg. Generale 3476 Reg. Particolare 366

NOTA DI ISCRIZIONE, IPOTECA GIUDIZIALE CONSERVATORIA DI GENOVA:

TRIBUNALE DI BRESCIA - ATTO GIUDIZIARIO DEL 13/09/2012- Ipoteca Giudiziale  
derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale € 137.682,28 – Interessi € 1.185,41- Spese € 61.132,31

a favore:

- I per la quota 1/1

contro:

- per la quota di 1/1

- In data 09/01/2015 n. Reg. Generale 466 Reg. Particolare 360

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO ESECUTIVO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore:

- per la quota 1/1

contro:

- per la quota di 1/1

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica;

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'immobile non è conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale (All. 4) ma è conforme rispetto alla planimetria depositata presso gli Uffici del Comune (All. 5).

In data 29/03/1996 prot. 936 è stata presentata al Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova denuncia per opere interne relative all'accorpamento con conseguente demolizione di parte del muro divisorio per la creazione di un passaggio tra i locali Via Ponterotto CR e AR,

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

entrambi caduti nel pignoramento oggetto della presente perizia. Il locale è costituito da un unico vano, di cui una parte risulta con soppalco, come rappresentato nella planimetria allegata alla denuncia in Comune.

Quanto descritto sopra è in cattive condizioni di manutenzione.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico parzialmente esterno e impianto idrico.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova è emerso che l'edificio non è dotato del certificato di agibilità.

Le ricerche presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria sull'eventuale esistenza di vincoli per appurare se l'edificio risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs.42/2004 - Parte Seconda "Beni culturali" hanno dato esito negativo (All. 3). L'immobile risulta invece vincolato dal punto di vista paesaggistico con vincolo codice 070188 - Zone adiacenti e sottostanti alle Mura dello Zerbino e le Mura di San Bernardino site nel Comune di Genova – San Vincenzo, con Decreto Ministeriale del 05/01/1953 (All. 8) .

Sono presenti difformità nella planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale, nella quale risultano due piccoli locali attualmente inesistenti; catastalmente i due immobili (civico CR e civico AR) sono tra l'altro ancora separati.

Occorre fare nuova pratica edilizia (CILA) per il frazionamento (intervento di manutenzione straordinaria).

Occorre presentare pratica per modifica catastale della planimetria adeguandola alla planimetria presentata in Comune.

8) attestazione prestazione energetica;

Per questa tipologia di immobile non è prevista la produzione di tale documento.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;

Il bene pignorato è di un unica proprietà pertanto non si procede a rispondere a questo quesito.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

## 6. EPILOGO

Pregiandomi di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento inerente la presente Perizia Tecnica e/o per altre C.T.U., Le porgo i miei ossequi.

Genova, ottobre 2016

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it



## 7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Esecuzione	895/2014
Immobiliare N.	
Promossa da	
Debitori	-
Intervenuti	
Esperto C.T.U.	Arch. Rosa Emanuela Revello
Descrizione Immobile: ubicazione composizione	Magazzino sito in Genova Via Ponterotto 14 Ar di circa 25 mq, posto al piano terra composto da un unico vano, con un soppalco sopraelevato.
Classe Energetica	Non prodotto tale documento perchè non previsto per la tipologia catastale C/2.
Stato di possesso	L'immobile risulta di proprietà della società
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'immobile non è conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale e conforme alla planimetria depositata negli Uffici del Comune .
Dati Catastali	Comune di Genova sezione urbana GEC, fg. 41, particella 240, subalterno -, categoria C/2, classe 7, consistenza 25 mq, rendita € 154,94, indirizzo Via Ponterotto 14AR, piano T, proprietà per la quota di 1/1
Confini	a Nord: con laboratorio a cui urbanisticamente è collegato a Est: strada Via Ponterotto; a Sud: con esterno , passo pedonale Ovest: con intercapedine/terrapieno; sopra: con esterno terrazza
Valore stimato:	valore immobile € 22.500,00 (€ 22.500,00 valore immobile - € 3.000,00 onorari+spese tecniche - € 1.000,00 lavori ).  18.500,00 € A CORPO

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it