

RELAZIONE DI STIMA

Unità negoziale n.1 proprietà S

Immobile n°1

Genova-Via Ponterotto 14CR

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;.....	10
B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:.....	11
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;	16
6. EPILOGO.....	16
7. SCHEDA RIEPILOGATIVA	17

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 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 s 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: rosaemanuela.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

per quanto riguarda la proprietà S

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 laboratorio sito in Genova, Via Ponterotto 14 Cr 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° 1

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.

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



a favore

- per la quota 1/1

contro

- per la quota di 1/1;
- 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 Ar, 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.

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



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: rosaemanuela.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: rosaemanuela.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. Attestato di Certificazione energetica n. 12930 del 21/03/2016;
8. Contratto di affitto;
9. 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 da verificare sul pignoramento che riguarda immobili della società Santa maria che risulta aver acquistato la sola nuda proprietà.

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 laboratorio ricade in zona C09, fascia/zona semicentrale/ Via Canevari – Borgo Incrociati – Corso Montegrappa – Tu. B (V. Canevari – Piazza Romagnosi – Via Moresco), di tipologia laboratorio, con un valore di mercato minimo di 1.050,00€/mq, massimo di 1.600,00€/mq di conseguenza il valore medio di 1.325,00 €/mq.

Il laboratorio ha una superficie di circa 148 mq catastali probabilmente perchè viene considerato insieme al locale identificato 14 ar. Il locale di singolo ha superficie di circa 121 mq

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 850,00, considerando tutti i lavori che dovranno essere fatti (revisione di tutti gli impianti compreso quello fognario). Dalla relazione dell'Arch Lagomarsino svolta nel ricorso per l'accertamento tecnica preventivo con comparizione del 16/11/ 2016 giudice Dott. Gabriel, emerge la necessità di intervenire sull'impianto fognario riparando la rottura del tubo e provvedendo all'eliminazione delle problematiche che occludono il deflusso delle acque.

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: rosaemanela.revello@archiworldpec.it



- Superficie commerciale

Mq 121 × 850,00 €/mq = 102.850,00 € VALORE

Considerando la spesa per la regolarizzazione urbanistica e per il frazionamento tra i due locali (vedi successivo punto B.7 della presente relazione) ho considerato:

Per la pratica di sanatoria delle difformità esistenti un costo di € 2.300,00 per onorario 200 euro per le spese varie e 1000,00 euro di sanzione pecuniaria per regolarizzazione art 21 bis come descritto al punto 7.

Per la pratica di frazionamento urbanistico tra i due locali esistenti attualmente accorpati CILA per il frazionamento (manutenzione straordinaria) un costo di € 2.300,00 per onorario 200 euro per le spese.

Per aggiornamento della planimetria catastale (vedi successivo punto 7 della presente relazione) ho considerato un costo di € 500,00 per le spese tecniche.

Considerando la spesa per la riparazione della fognatura ho considerato € 6.350,00

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 € 89.000,00 A CORPO (€ 102.850,00 valore immobile - € 6.500,00 onorari+spese tecniche+sanzioni- lavori € 7.350,00).

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 laboratorio caduto nel pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (All. 3) e identificato alla sezione urbana GEC, fg. 41, particella 227, subalterno 1, categoria C/3, classe 5, consistenza 148 mq, rendita € 603,84, indirizzo Via Ponterotto 14CR, piano T, proprietà . 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



L'immobile confina:

a Nord: con altri magazzini;

a Est: strada Via Ponterotto;

a Sud: con altri magazzino 14 AR a cui attualmente risulta accorpato

Ovest: con intercapedine/terrapieno;

sopra: con esterno terrazza

2) sommaria descrizione del bene:

Il laboratorio sito in Genova nel quartiere di Marassi, Via Ponterotto 14 Cr, 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 laboratorio 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 con locale igienico non funzionante per problematiche che occludono il deflusso delle acque nere e un piccolo ripostiglio il cui accesso risulta murato. Inoltre una piccola scaletta in ferro conduce ad un ufficio 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
in accomandita semplice alla s

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



In data 16 giugno 1962 a rogito del notaio Crespi di Sestri Levante n° 953/39222 di Repertorio la S acquirente 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. 8) della durata dal 01 marzo 2016 al 28 febbraio 2022; contratto d'affitto stipulato in data 1 Marzo 2016 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.

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 Avvocato Riccardo Prete mi ha comunicato che non esiste un Amministratore Condominiale in quanto in questo caso non obbligatorio per Legge.

Risulta aperto ricorso per ATP con il giudice Dott. Gabriel con prossima udienza del 16/11/2016

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: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it



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 s

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:

- Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia Sede Genova c.f. 03285880104

contro:

-

Come risulta dai certificati ipocatastali sull'immobile di proprietà della

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:

-

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



- In data 09/01/2015 n. Reg. Generale 466 Reg. Particolare 360
NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:
ATTO ESECUTIVO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore:

- I 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) e alla planimetria depositata negli 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 entrambi caduti nel pignoramento oggetto della presente perizia. Il locale è costituito da un unico vano, le difformità interessano il locale igienico, non funzionante perchè è presente una rottura del tubo e un'occlusione al deflusso delle acque, e il piccolo ripostiglio il cui accesso risulta murato. Inoltre è stata realizzata una piccola scaletta in ferro che conduce ad un ufficio sopraelevato che non compare nella planimetria allegata alla denuncia. Quanto descritto sopra è in cattive condizioni di manutenzione. Il laboratorio 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 -

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



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. 9) .

Le difformità riscontrate non sono presenti neppure nella planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale (All. 4) che risulta anche non conforme alla planimetria presentata in Comune (All. 5) infatti catastalmente i locali risultano tra l'altro ancora separati.

Per ottenere la conformità urbanistica occorre presentare (come da colloquio telefonico con tecnico di zona) una pratica edilizia sulla singola unità immobiliare, attraverso l'applicazione dell'art. 21 bis comma 03 della Legge 16/2008 per mancata presentazione della CILA l'applicazione di questo comma è onerosa. Inoltre è necessario presentare un'ulteriore pratica CILA per il frazionamento (manutenzione straordinaria).

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

8) attestazione prestazione energetica:

Il laboratorio ha attualmente un valore pari a 198,64 kWh/m² rientrando nella classe energetica G; come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica n° 25822 rilasciato in data 06.06.2016, scadente in data 06.06.2026 (All.7) redatto dal geometra Sirchia Rosalia incaricata dalla sottoscritta.

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.	
da	
Debitori	
Intervenuti	DI
Esperto C.T.U.	Arch. Rosa Emanuela Revello
Descrizione Immobilie: ubicazione composizione	Laboratorio sito in Genova Via Ponterotto 14 Cr di circa 121 mq, posto al piano terra composto da un unico vano con locale igienico non funzionante e un piccolo ripostiglio il cui accesso risulta murato.
Classe Energetica	Classe energetica attuale G
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 (accorpamento con altro locale) e alla planimetria depositata negli Uffici del Comune per un piccolo ripostiglio murato e un ufficio sopraelevato non autorizzato
Dati Catastali	Comune di Genova sezione urbana GEC, fg. 41, particella 227, subalterno 1, categoria C/3, classe 5, consistenza 148 mq, rendita € 603,84, indirizzo Via Ponterotto 14CR, piano T, proprietà S per la quota di 1/1
Confini	L'immobile confina: a Nord: con altri magazzini; a Est: strada Via Ponterotto; a Sud: con altro magazzino 14 Ar a cui attualmente risulta accorpato; Ovest: con intercapedine/terrapieno; sopra: con esterno terrazza;
Valore stimato:	valore immobile € 102.850,00 (€ 102.850,00 valore immobile - € 6.500,00 onorari+spese tecniche+sanzioni - € 7.350,00 lavori). 89.000,00 € 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



Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724
C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102
rosaemanularevello@alice.it
pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

