Arch. Anna Sessarego - Via Magnaghi 2/23 - 16129 Genova
PEC: anna.sessarego@archiworldpec.it - e-mail: annasessarego@gmail.com - tel. 348 1504382
C.F.: SSSNNA57R68Z404P – P.I.: 02111390999

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 46/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada Lucca

Creditore Procedente:

Unione di Banche Italiane S.p.A.

Rappresentanti legali Avv. Vittorio Corradi e Avv. Ernesto Lavatelli

Debitore esecutato:

[redacted]

Rappresentanti legali Avv. Pierpaolo Casalegno e Avv. Gianenrico Peruzzo

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

del bene immobile sito in

via Isola Giugno n. 12B – 14 - 16 – 18 a Campoligure (Genova)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Ada Lucca,

Con il provvedimento del 12/04/2018 io sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, sono stata nominata come esperto per la stima dell'immobile relativo al R.G.E. 46/2018, ed ho prestato giuramento mediante invio telematico di accettazione incarico in data 22/04/2018.
Trasmetto a seguire l'elaborato peritale, preceduto, dalle "Conclusioni definitive" contenente l'indicazione riassuntiva e schematica degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita dell'immobile.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

1) Quota di proprietà del bene pignorato
100% di proprietà di [redacted]

2) Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato
Il regime patrimoniale del [redacted] nel momento dell'acquisto del bene pignorato era ed è tuttora di separazione dei beni.

3) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- Ipoteca volontaria in data [illegible] ai numeri [illegible] a favore della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a., con sede a Milano, gravante sull'immobile in oggetto.
- Pignoramento trascritto il [illegible] al Registro generale Numero [illegible] e al Registro Particolare Numero [illegible] a favore di Unione di Banche Italiane s.p.a., codice fiscale 03053920165, contro la società [redacted] codice fiscale [redacted], nascente da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale

di Genova in data [illegible] numero di Repertorio [illegible], gravante sull'immobile in oggetto.

4) Stato di possesso del bene

il bene risulta interamente soggetto a contratti di locazione, registrati all'Agenzia delle Entrate:

- il civico 12B scadenza contratto 31/01/2023
- il civico 14 scadenza contratto 31/12/2019
- il civico 16 scadenza contratto 31/11/2023
- il civico 18 scadenza contratto 31/08/2023

5) Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati

LOTTO UNICO

Fabbricato in Campo Ligure (Genova), via Isola Giugno 12B,14,16,18, di categoria catastale D8 (fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività commerciale), composto da due piani fuoriterra ed uno semiinterrato, avente superficie commerciale complessiva di 1.388,00 mq.

Valore base d'asta: 459.000,00 € (euro quattrocentocinquantanovemila,00)

Al valore dell'immobile determinato di 513.560,00 € (in cui era stato già considerato lo stato locativo, punto 12.2.2.) sono stati applicati i seguenti abbattimenti:

- il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta;
- la detrazione delle spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile 2.677,15 euro.

6) Criticità varie

Mancanza di agibilità dell'immobile che può essere richiesta in seguito alla regolarizzazione edilizia (vedere punto 9.1.1.)

INDICE RISPOSTE AL QUESITO

Conclusioni definitive 2

1. Verifica della completezza della documentazione 6

2. Inizio operazioni peritali 6

3. Identificazione del bene, confini e dati catastali 8
3.1. Identificazione del bene 8
3.2. Confini 8
3.3. Dati catastali 9
3.3.1. Conformità catastale 9

4. Descrizione sommaria del bene 11
4.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona 11
4.2. Caratteristiche della fabbricato 12
4.3. Parcheggio 15
4.4. Collegamenti pubblici 15
4.5. Descrizione dell'immobile 16
4.5.1. Civico 12B via Isola Giugno 16
4.5.1.1 Descrizione 16
4.5.1.2 Finiture 18
4.5.2. Civico 14 via Isola Giugno 19
4.5.2.1 Descrizione 19
4.5.2.2 Finiture 23
4.5.3. Civico 16 via Isola Giugno 24
4.5.3.1 Descrizione 24
4.5.3.2 Finiture 27
4.5.4. Civico 18 via Isola Giugno 28
4.5.4.1 Descrizione 28
4.5.4.2 Finiture 30

5. Proprietà del bene 31
5.1. Proprietà attuale del bene 31
5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni 32

6. Stato di possesso del bene 33
6.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento 33

7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 35
7.1. Oneri condominiali 35
7.2. Vincolo storico – artistico 35
7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli 35
7.4. Atti di asservimento urbanistico 35

7.5. Altre limitazioni d'uso 35

8. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente 36
8.1. Iscrizioni ipotecarie 36
8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli 36

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene 37
9.1. I progetti 37
9.2. Regolarità edilizia 38
9.2.1. Regolarizzazione delle difformità 38
9.3. Indagine urbanistica 39

10. Attestato di Prestazione Energetica 41

11. Divisibilità del bene 42

12. Determinazione del valore di mercato 43
12.1. La superficie commerciale 43
12.1.1. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile 43
12.1.1.1. Il piano terreno 43
12.1.1.2. Il piano fondi 46
12.1.1.3. Il piano primo 47

12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato 48
12.2.1. Fonti di informazione 48
12.2.2. Coefficienti di differenziazione 51
12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta 52
12.4. Valutazione del fabbricato ripartito in lotti 54

13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto 55
13.1 Operazioni peritali 55
13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici 55

14. Elenco degli allegati 56

1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e la certificazione dei dati catastali dell'immobile, documenti che sono disponibili su Polisweb.
La documentazione risulta quindi completa.

2. Inizio operazioni peritali

Ho acquisito la visura storico catastale (allegato 02_visura storico catastale) e le planimetrie catastali (allegato 03_planimetrie catastali) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi catastali.

Il 05 giugno 2018, giorno in cui era stato stabilito l'accesso all'immobile esecutato, in accordo con il Custode nominato, la SOVEMO, nella persona del dott. Roberto Bazzoni, mi sono recata all'appuntamento in via Isola Giugno ai civici 12B, 14, 16 e 18.
Al sopralluogo erano presenti, oltre al Dott. Bazzoni e la sottoscritta:
- Il signor [illegible] locatario del civico 12B (porzione del piano terreno)
- il signor [illegible], legale rappresentante della [illegible] snc locatario del civico 14 (ingresso al piano terreno ed intero piano fondi);
- il signor [illegible] locatario del civico 18 (porzione del piano terreno)

mentre non si sono presentati il locatario del civico 16 (ingresso al piano terreno ed intero piano primo) e il signor [redacted], proprietario del fabbricato, debitore esecutato.

E' stato quindi effettuato l'accesso alle porzioni dei civici 12B, 14 e 18 e rimandato a data da definire per il civico 16.
E' eseguito un rilievo tecnico comprensivo del rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio del dispositivo laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

A seguito di rapporti telefonici intercorsi è stato definita con il signor , conduttore del civico 16 di via Isola Giugno, la data per il sopralluogo al 18 giugno 2018. E' stato quindi effettuato il sopralluogo all'immobile che ha l'ingresso situato in una porzione del piano terreno e comprende l'intero piano primo. Anche in questo caso è stato effettuato un un rilievo tecnico comprensivo del rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio del dispositivo laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.
(allegati 04_planimetria piano terreno, 05_planimetria piano fondi, 06_planimetria piano primo, 07_planimetrie del fabbricato)

3. Identificazione del bene, confini e dati catastali

3.1. Identificazione del bene

- Il fabbricato oggetto di perizia situato nel Comune di Campoligure, segnato in toponomastica con i civici 12B, 14, 16, 18 e 20 di via Isola Giugno, è una porzione di un antico complesso immobiliare adibito ad insediamento industriale, l'ex Cotonificio Gibelli del XIX secolo. Il fabbricato è articolato su tre piani, il piano terreno, il piano fondi e il primo piano:
- Il piano terreno, che comprende due aree esterne di proprietà esclusiva nel piazzale, risulta suddiviso in quattro parti, così come sono state date in locazione a quattro diversi conduttori:
  - Il civico 12B composto da due locali adibiti a falegnameria, un ufficio, un ripostiglio, un bagno con antibagno, doccia e spogliatoio;
  - Il civico 14 composto da due locali adibiti a deposito di gomme e il vano scala di accesso al piano fondi;
  - Il civico 16 composto da un locale adibito a deposito di mobili ed oggetti di rigatteria e il vano scala di accesso al piano primo;
  - Il civico 18 comprende un locale adibito a falegnameria, attrezzature per meccanica e deposito materiali e un bagno. Il locale presenta un ulteriore accesso su strada (non utilizzato) che corrisponde al civico 20.

- il piano fondi composto dal vano scala, cinque locali adibiti a deposito di gomme, un bagno con antibagno e un laboratorio di falegnameria, Il piano è interrato sul lato nord, seminterrato sui lati sud ed est, aperto ad ovest con accesso sull'area esterna di proprietà esclusiva sulla sponda del torrente Stura.

- Il primo piano comprende il vano scala, tre grandi locali adibiti a deposito rigatteria, un bagno con relativo antibagno, altri due locali predisposti nel progetto a bagno ed antibagno che non sono stati dotati di impianti, un locale centrale con struttura con pareti di notevole spessore in cemento

armato, e due locali ufficio.

Il fabbricato ha una superficie commerciale di 1.388mq. (allegato 07_planimetrie del fabbricato).

3.2. Confini

L'immobile confina:

- a nord con il piazzale comune di manovra e il mobilificio Oliveri (fabbricato 5 al mappale 271/5);
- a est con via Isola Giugno;
- a sud con la casa di civile abitazione di via Isola Giugno civ.22 e il fabbricato di via Isola Giugno 24;
- a ovest, con la sponda del torrente Stura;

3.3. Dati catastali

(allegato 01_visura storico catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campoligure (Provincia di Genova)

Sezione Urbana

foglio	12	
particella	270	271
subalterno	21	17
categoria	D8 (Fabbricati costriuti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	
rendita catastale	€ 8.666,80	

3.3.1 Conformità catastale

L'immobile presenta allo stato alcune difformità rispetto alle planimetrie depositate a catasto (allegato 02_planimetrie catastali):

- piano terreno: nel civico 12B
  - demolizione tramezza di delimitazione del locale denominato "bricchettatrice";
  - costruzione di due tramezze a delimitazione "locale aspirazione";

- suddivisione dell'ufficio in due locali per ricavarne un ripostiglio;

- piano fondi: nel civico 14
  - realizzazione di soppalco in struttura metallica;
  - costruzione di tramezza a chiusura dell'aperture con scala a tre gradini tra locale falegnameria e deposito gomme 2;
  - costruzione di vasca in muratura a forma di quarto di ellisse;
- piano primo: nel civico 16
  - non è stato realizzato l'impianto del bagno ad ovest (ripostiglio);
  - costruzione di muro h= 95 cm. a ridosso di locale blndato;
  - realizzazione di due locali uso ufficio.

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di **600 euro**.

4. Descrizione sommaria del bene

4.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

Il fabbricato di via Isola Giugno civici 12B, 14,16 e 18 si trova nel comune di Campoligure, facente parte della Città Metropolitana di Genova.

Il borgo medioevale di Campoligure è situato sulle sponde del torrente Stura, a 360 metri sul livello del mare ed è compreso ad ovest nei confini del parco naturale del Beigua, mentre ad est confina con il parco naturale delle Capanne di Marcarolo. Il Comune conta circa 3.000 abitanti ed ha una superficie di 23,74 chilometri quadrati.

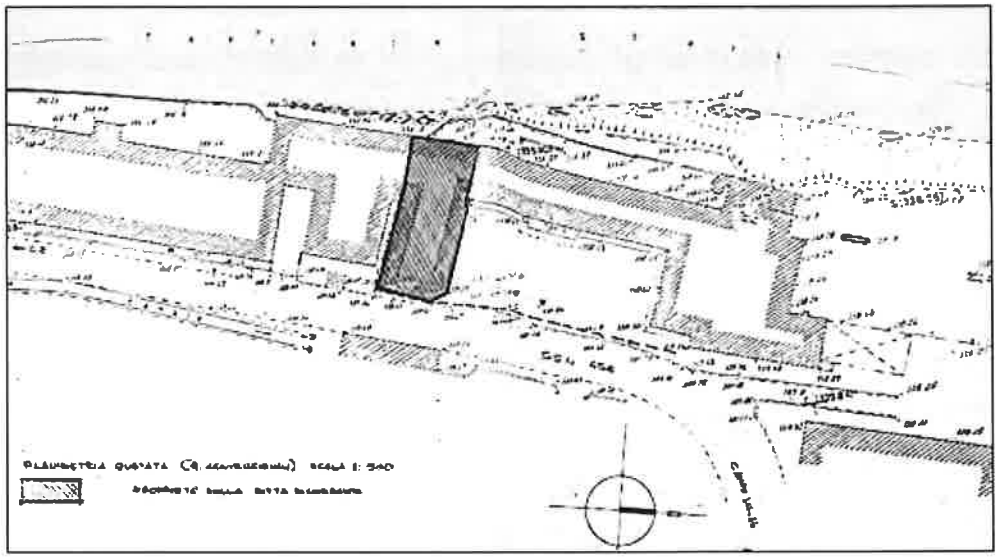
Nel 2007 ha conseguito la certificazione del proprio sistema ambientale conformemente alla norma ISO 14001 e fa parte del circuito dei borghi più belli d'Italia.

L'attività economica del paese è prevalentemente legata alla lavorazione della filigrana d'argento, a cui è dedicato il museo civico e dell'artigianato, nonché all'industria tessile, meccanica e della lavorazione del legno (mobilifici). Nella zona sono presenti vari servizi tra cui scuole, impianti sportivi ed edifici commerciali, supermercati, ufficio postale, e banche.

4.2. Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato si trova lungo la strada provinciale 456, a circa un chilometro dal centro urbano di Campoligure, nella zona produttiva.

Il fabbricato è una porzione, a forma di parallelepipedo, dell'originario stabilimento industriale, il Cotonificio Gibelli che risale al XIX secolo, disposto lungo la sponda sinistra del torrente Stura, distinto da una copertura con volta a botte, porzione che successivamente è stato ampliato e sviluppato ortogonalmente al preesistente. L'edificio è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, rispetto alla strada principale mentre rispetto al livello del torrente Stura su tre piani fuori terra.

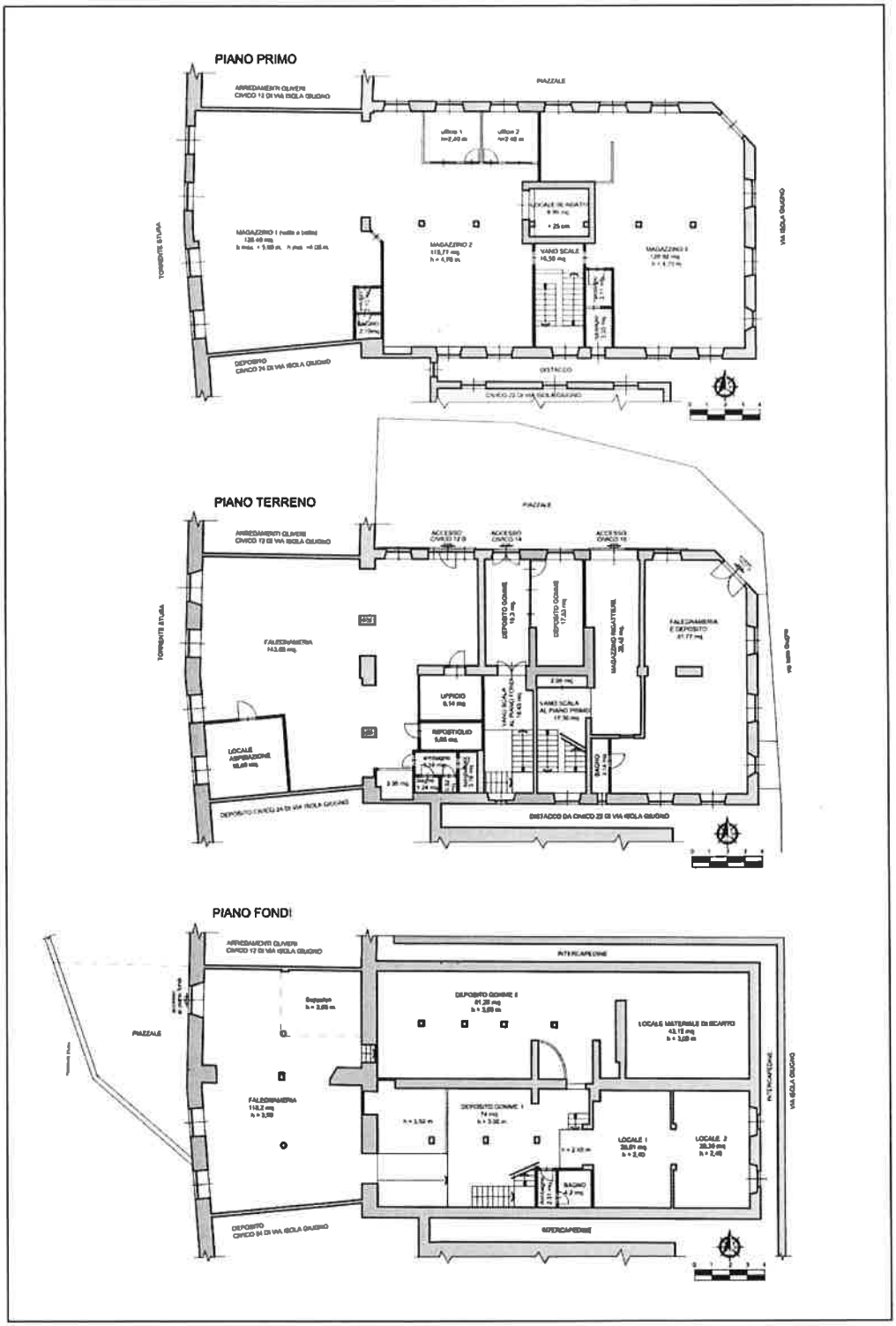


L'edificio costituisce un lato del piazzale interno di manovra, che condivide con il mobilificio Oliveri, in cui dispone di due aree in proprietà esclusiva. Il lato più corto, lungo via Isola Giugno ha l'angolo verso l'accesso al piazzale tagliato a quaranta cinque gradi in cui si trova quello che, si presume fosse l'ingresso

principale, sormontato da una tettoia semicircolare a sbalzo in cemento. Il piazzale ha una quota lievemente inferiore rispetto alla strada, pertanto il piano terreno dell'edificio presenta altezze interne diverse, di 2,90 metri lungo la strada (civico 18) e di 3,30 metri all'interno (civico 12B). La facciata è rifinita ad intonaco è scandita in modo uniforme dalle aperture finestrate.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, e presenta interventi susseguitesi nel tempo di rinforzo strutturale mediante colonne in ghisa nel piano fondi, pilastri e travi di cemento armato di notevole altezza che portano i solai in laterizio che costituiscono il pavimento ai vari piani. La parte più antica, lungo il torrente Stura, ha la muratura in pietra grossolanamente lavorata intervallata da filari in mattoni, secondo la tipologia tipica delle costruzioni dell'epoca di spessore 85 centimetri, mentre la parte più recente ha uno spessore di 60 centimetri.

La copertura dell'edificio presenta due diverse tipologie, una nella parte più antica lungo lo Stura, a volta a botte e la parte più recente con copertura piana.


PIANO PRIMO
PIAZZALE
VIA ISOLA GIUGNO
TORRENTE STURLA
VANO SCALE
PIANO TERRENO
PIAZZALE
VIA ISOLA GIUGNO
TORRENTE STURLA
PIANO FONDI
PIAZZALE
VIA ISOLA GIUGNO

4.3 Parcheggio

Ampia disponibilità di parcheggio sia nei piazzali di proprietà sia in quello di manovra comune.

4.4. Collegamenti pubblici

Il comune di Campo Ligure è attraversato dalla strada provinciale 456 del Turchino che la collega con Masone, a sud, e con Rossiglione a nord. La strada provinciale 69 delle Capanne di Marcarolo permette inoltre un collegamento con la provincia di Alessandria.

Il comune è raggiungibile tramite autostrada ed è distante da Genova 35 chilometri, 120 chilometri da Milano e 150 da Torino. L'uscita consigliata per raggiungere Campo Ligure è il casello di Masone sull'autostrada A26, che dista circa 4 chilometri dal centro abitato.

Campo Ligure è dotata, dal 1894, di una stazione ferroviaria che, condivide con Masone, sulla linea ferroviaria Asti-Genova.

Dal comune di Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Campo Ligure.

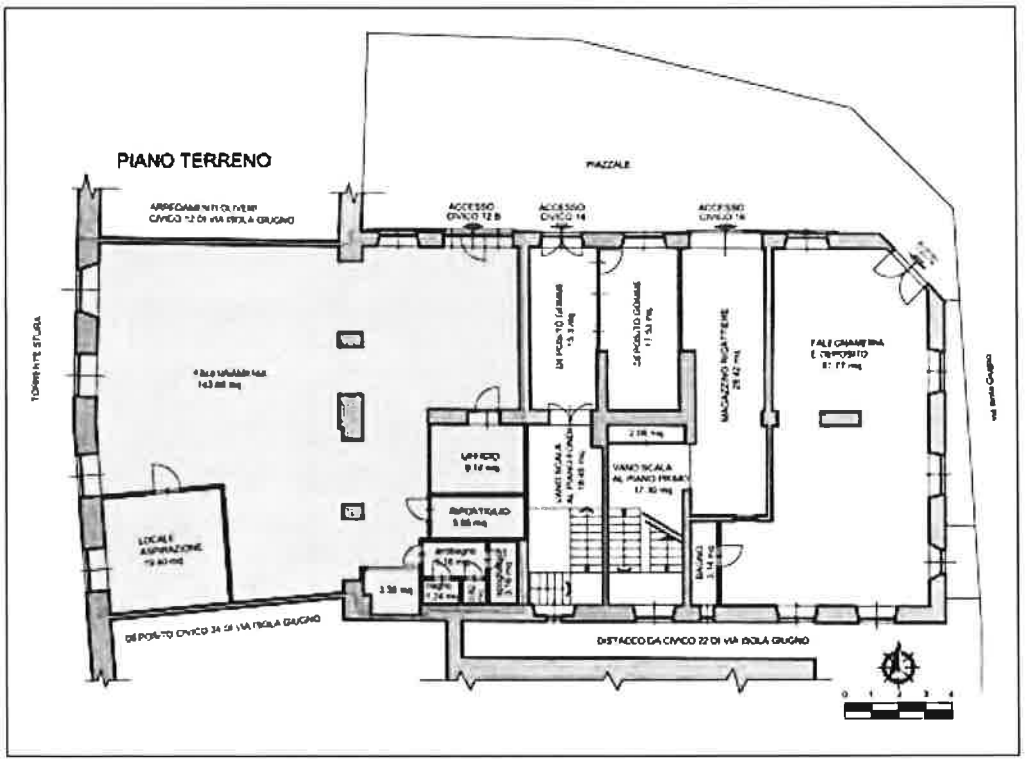
4.5 Descrizione dell'immobile

L'immobile è stato suddiviso dalla proprietà in quattro parti e dato in locazione a quattro diversi conduttori: si procederà alla descrizione del dettaglio così come sono state visualizzate nel corso dei sopralluoghi.

4.5.1. Civico 12 B Via Isola Giugno

4.5.1.1. Descrizione

Il civico 12B si trova al piano terreno del fabbricato con accesso sul lato nord del fabbricato, il piazzale, ed è composto da un ampio locale adibito a laboratorio di falegnameria, un locale per l'aspirazione delle polveri di carteggiatura, un ufficio, un ripostiglio, un bagno con antibagno, doccia e spogliatoio. L'altezza interna è di 3,30 metri ed ha una superficie calpestabile di circa 230 mq. (allegato 04_planimetria piano terreno)



Individuazione dell'immobile 12B nel piano terreno del fabbricato

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 08_documentazione fotografica).

La falegnameria, veduta verso est

La falegnameria veduta verso ovest (finestre con vista sul torrente Stura)

4.5.1.2. Finiture

Laboratorio di falegnameria, in buono stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	Sulla porta di accesso serranda scorrevole in ferro su barra superiore e rotaia inferiore (a coprire finestra adiacente);
Finestre	n.5 finestre, con serramento in legno e vetro singolo, parte inferiore fisso e superiore con apertura a vasistas;
Porta di accesso	ad anta singola in struttura in alluminio estesa alla intera luce della muratura, con pannelli vetrati;
Porte interne	n.7 porte a battente pannellate in laminato plastico;
Pavimenti	- in cemento verniciato in resina industriale nel laboratorio; - piastelle di ceramica nell'ufficio e nel bagno;
Pareti	- la muratura perimetrale di spessore 60cm. eccetto 85cm. lungo lo Stura e quelle comuni in gasbeton di spessore 20cm. intonacate e tinteggiate di colore bianco; - in struttura metallica pannellate in laminato plastico e vetro; - piastrelle in ceramica nel bagno e spogliatoio;
Soffitti	- ad h = 3,30 intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagno	- antibagno: lavabo; - doccia; - bagno: w.c. e bidet;

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	no
Elettrico	Impianto esterno in canalina; tensione a 380V e 11KW dispositivo salvavita interno all'immobile;
Climatizzazione invernale	no
Acqua calda sanitaria	boiler elettrico Fismar;
Illuminazione	Plafoniere a fluorescenza

4.5.2. Civico 14 Via Isola Giugno

4.5.2.1. Descrizione

Il civico 14 si sviluppa in una porzione del piano terreno e nell'intero piano fondi. L'accesso è situato nel piazzale al piano terreno dell'edificio, di cui occupa due locali adibiti a deposito di gomme e il vano scala per accedere al piano fondi.

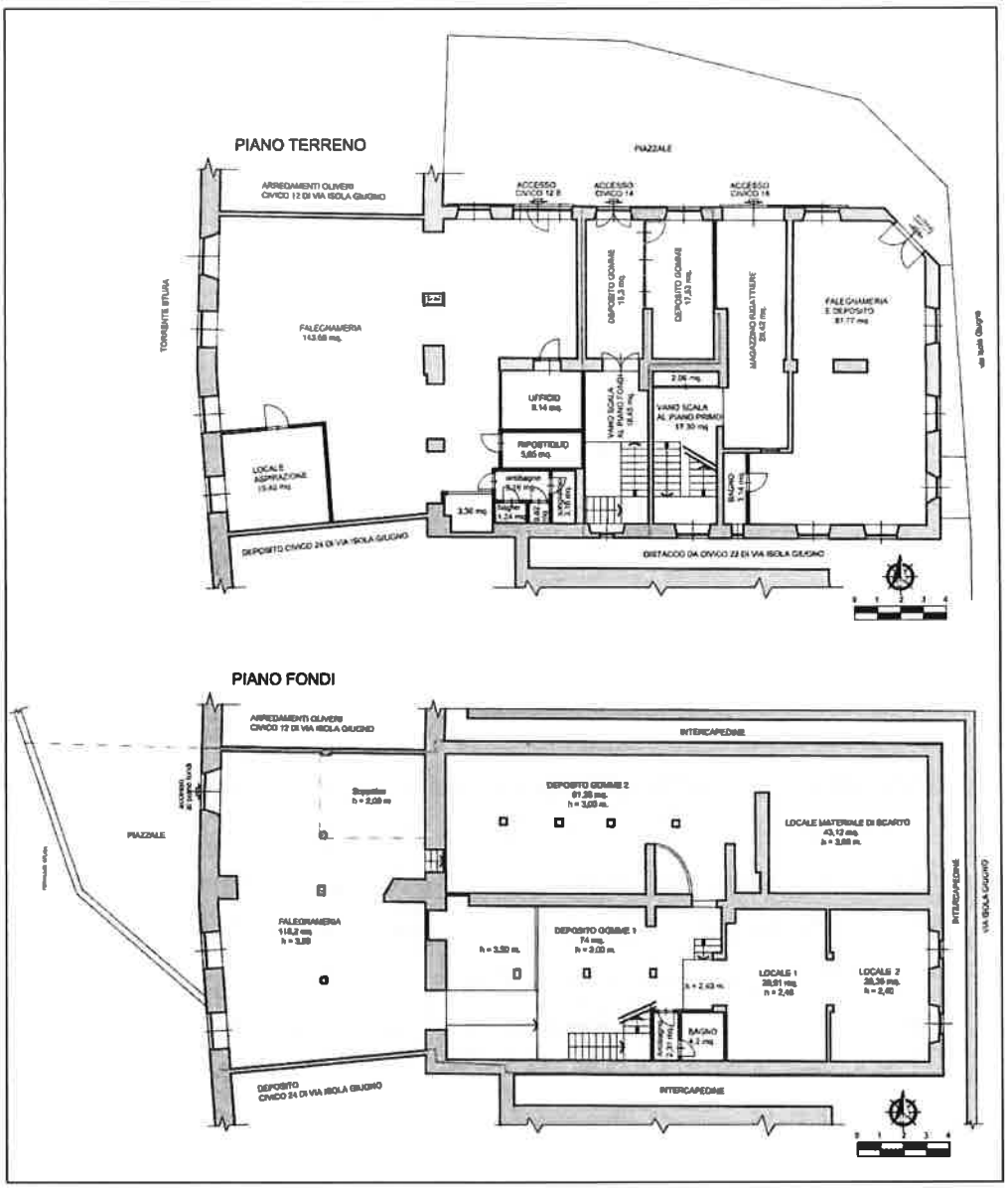
Il piano fondi è composto da cinque locali adibiti a deposito di gomme, un bagno con antibagno e un laboratorio di falegnameria. Il piano è interrato sul lato nord con intercapedine, seminterrato sui lati est e sud, fuoriterra ad ovest con una porta di accesso, a cui è annesso un piazzale esterno di proprietà esclusiva, raggiungibile da un percorso che diparte dalla via Isola Giugno al termine del complesso industriale, lungo la sponda del torrente Stura. L'accesso al piazzale, ha riferito il conduttore, non è carrabile per la mancanza di concessione di servitù da parte dei confinanti.

La scala per scendere al piano fondi, priva di corrimano, conduce ad un locale di disimpegno da cui sul lato sinistro si accede ad una rampa, che scende, per compensare il dislivello della quota di pavimento tra le due aree, che conduce al laboratorio di falegnameria che occupa la porzione del piano sulla sponda dello Stura, che presenta altezza interna di 3,50 metri con due finestre e la porta di accesso al piazzale. In questo locale è stato costruito un soppalco in struttura metallica ad altezza di due metri da terra e sono state chiuse due delle tre porte di comunicazione con i locali attigui.

Sulla lato destro del locale disimpegno (nella parte più a monte) non sono presenti finestre verso l'esterno ad eccezione di due piccole aperture nella parte seminterrata adiacente a via Isola Giugno. Questi locali utilizzati a magazzino e deposito gomme hanno diverse altezze che variano da 2,40 a 3 metri. E' stata rilevata una situazione di degrado nel locale posto a nord est situato nell'angolo dove sono presenti vari elementi che rivelano infiltrazioni di umidità sia a livello di pavimento (per questo si suppone che nei corrispondenti locali situati a sud est il pavimento sia stato rialzato di 60 cm.) e nel soffitto dove sono visibili da una rottura del controsoffitto i travetti in ferro arruginiti.

Al lato della scala di discesa al piano fondi si trovano i servizi igienici, dotati di antibagno, in buone condizioni.

(allegati 04_planimetria piano terreno, 05_planimetria piano fondi)



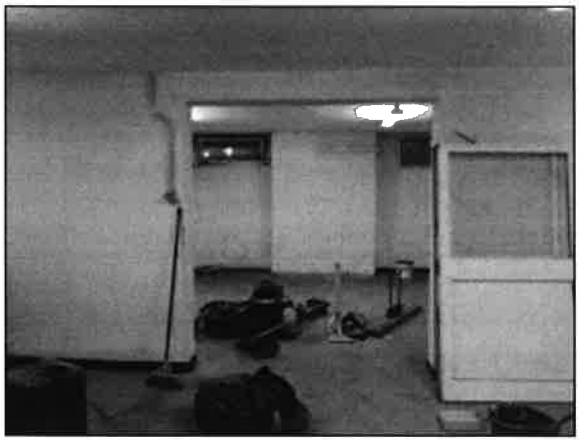
Planimetria delle zone dei due piani occupati dal civico 14

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 08_documentazione fotografica).

La scala di discesa al piano fondi nel locale di disimpegno

La falegnameria con accesso nel piazzale lungo il torrente Stura

I due locali in buone condizioni condizioni di conservazione nel lato sud est



Locale utilizzato per deposito gomme

Locale in cui si evidenziano problemi di infiltrazioni

4.5.2.2. Finiture

Deposito di gomme per autoveicoli e nella porzione inferiore con accesso lungo il torrente Stura laboratorio di falegnameria, in medio stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	Cancello in alluminio estensibile a protezione finestra sul piazzale; piano fondi: inferriate esterne alle finestre lungo lo Stura;
Finestre	Piano terreno: N.1 finestra 140x198 serramento in legno vetro singolo; n.1 piccola finestra nel vano scala 60x48 su intercapedine con inferriata; Piano fondi: n.2 finestre 160x215 lungo lo Stura serramento in legno vetro singolo e inferriate esterne e n.2 finestre 80x35 su intercapedine in legno a vasistas;
Porta di accesso	Piano terreno: sul piazzale, doppia porta, all'esterno a due ante in ferro, all'interno in struttura in alluminio e pannello in vetro doppio. Piano fondi: sul piazzale dello Stura, in struttura metallica e pannelli in vetro e metallici;
Porte interne	Piano terreno: n.1 a doppia anta e n.1 ad anta singola entrambe in struttura alluminio e pannello in vetro Piano fondi: n.2 in legno tamburato color naturale;
Pavimenti	Piano terreno: in cemento verniciato in resina industriale; Piano fondi: in cemento al grezzo, nel bagno piastrelle in ceramica;
Pareti interne	Piano terreno: spessore 60cm. in muratura intonacata e tinteggiata in colore bianco; in struttura di alluminio pannellate in vetro e laminato plastico; Piano fondi: la muratura perimetrale di spessore 60cm. eccetto 85cm. lungo lo Stura e quelle comuni in gasbeton di spessore 20cm. intonacate e tinteggiate di colore bianco; in alcune parti lungo l'intercapedine sono visibili infiltrazioni di umidità; - piastrelle in ceramica nel bagno fino a h=1,60 metri;
Soffitti	Piano terreno: altezza 3,30 metri, parzialmente intonaco al grezzo altre parti tinteggiate color bianco; Piano fondi: altezze che variano da 3,50 metri (lato Stura), 3,00 a 2,40 m. intonacati e tinteggiati colore bianco; nel locale angolo NE problemi di infiltrazioni al soffitto;
Bagno	Piano fondi: antibagno con lavabo bagno con w.c. con casssetta a zaino e bidet, in buone condizioni;

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	no
Elettrico	Esterno in canalina; tensione a 380V e dispositivo salvavita potenza di 6 KW;
Climatizzazione invernale	no
Acqua calda sanitaria	no;
Illuminazione	Plafoniere a fluorescenza; nel bagno tartaruga.

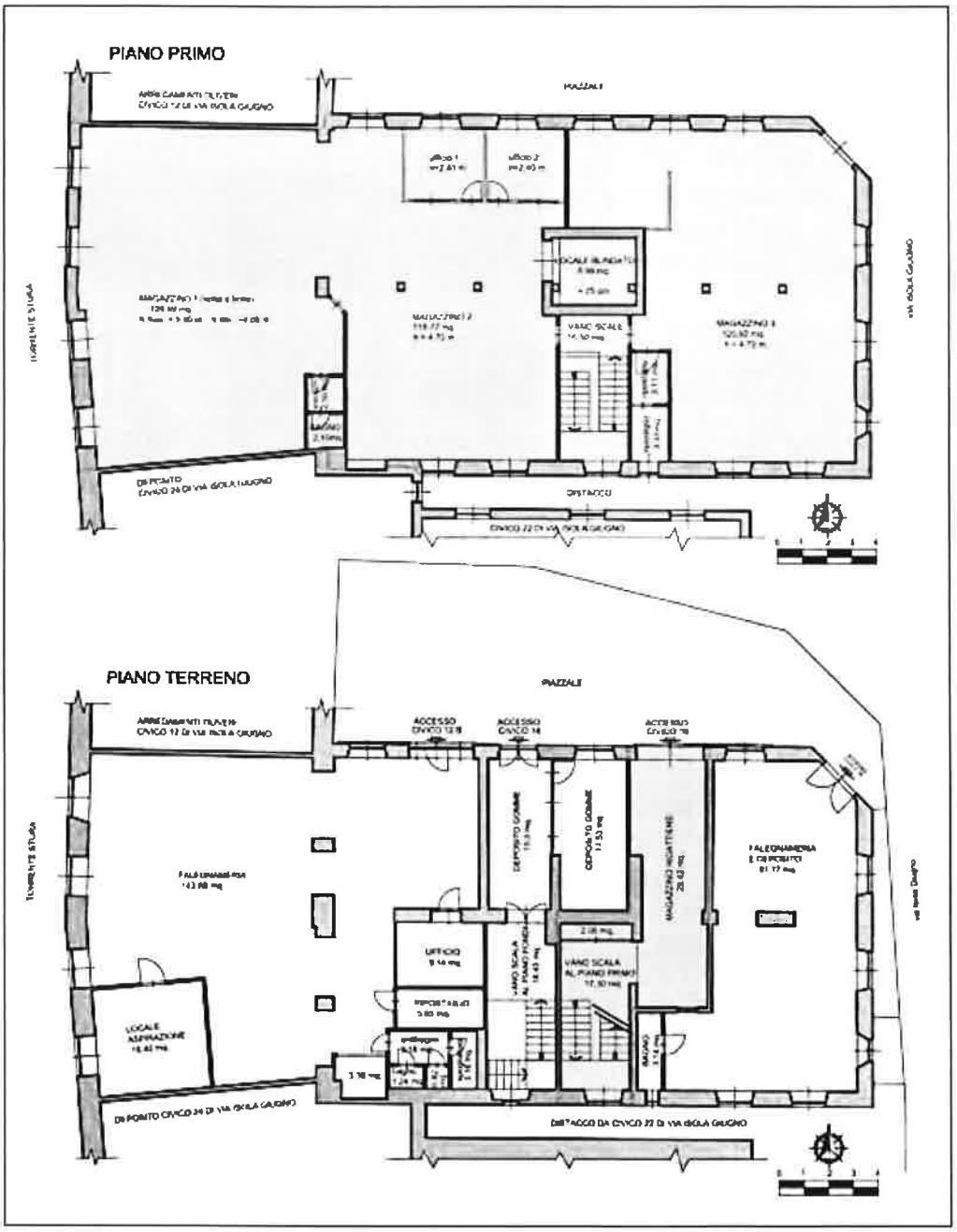
4.5.3. Civico 16 Via Isola Giugno

4.5.3.1. Descrizione

Il civico 16 ha l'accesso situato sul piazzale al piano terreno di cui comprende un locale, adibito a deposito di mobili ed oggetti di rigatteria sul cui fondo si trova la porta (chiusa) di accesso al civico 18, e il vano scala per accedere al piano primo; il primo piano, è ripartito In tre grandi locali, utilizzati a magazzino: partendo da ovest, quello lungo il torrente Stura (la porzione dell'edificio più antico) è ad aula unica coperta da una volta a botte ribassata con altezza massima al colmo di 5,90 m. e minima all'imposta di 4,70 metri, in questo locale sono inseriti i servizi igienici, provvisti di bagno ed antibagno in buono stato di conservazione. Nel secondo locale, che occupa la metà ovest del corpo "nuovo" la copertura è piana ed ha una altezza di 4,70 metri: in questo caso la copertura è sostenuta da un sistema di travi supportate al centro da pilastri, sul lato verso nord, prospiciente il piazzale, sono stati costruiti due locali ufficio ad altezza ribassata con controsoffitto a 2,40 metri; adiacente al vano scala, a suddivisione dell'area magazzino 2 e magazzino 3 è situato un locale che si suppone sia stato predisposto per la costruzione di una camera blindata, per lo spessore delle pareti e dalla fitta rete di ferri da cemento armato a vista; nel magazzino 3 adiacente al vano scala due piccoli locali, utilizzati a ripostiglio ma che erano stati progettati come bagno ed antibagno (vedere punto 9.1.).

Il piano superiore si presenta sia per l'altezza interna sia per l'ampia superficie finestrata molto luminoso su tre dei quattro lati, mentre è meno luminoso sul lato a sud per il distacco con la ridotta dimensione con la palazzina adiacente.

(allegati 04_planimetria piano terreno e 06_planimetria piano primo)

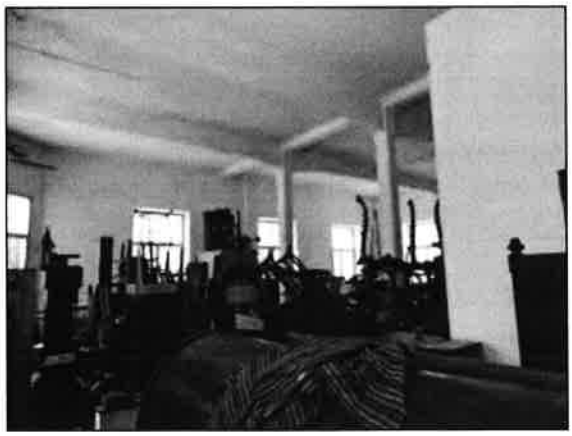


Planimetria delle zone dei due piani occupati dal civico 16

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 08_documentazione fotografica).

Magazzino 1 con copertura a volta a botte

Magazzino 2 al centro accesso al locale blindato



Magazzino 3 vista verso sud est

4.5.3.2. Finiture

Magazzino di rigatteria, in medio stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

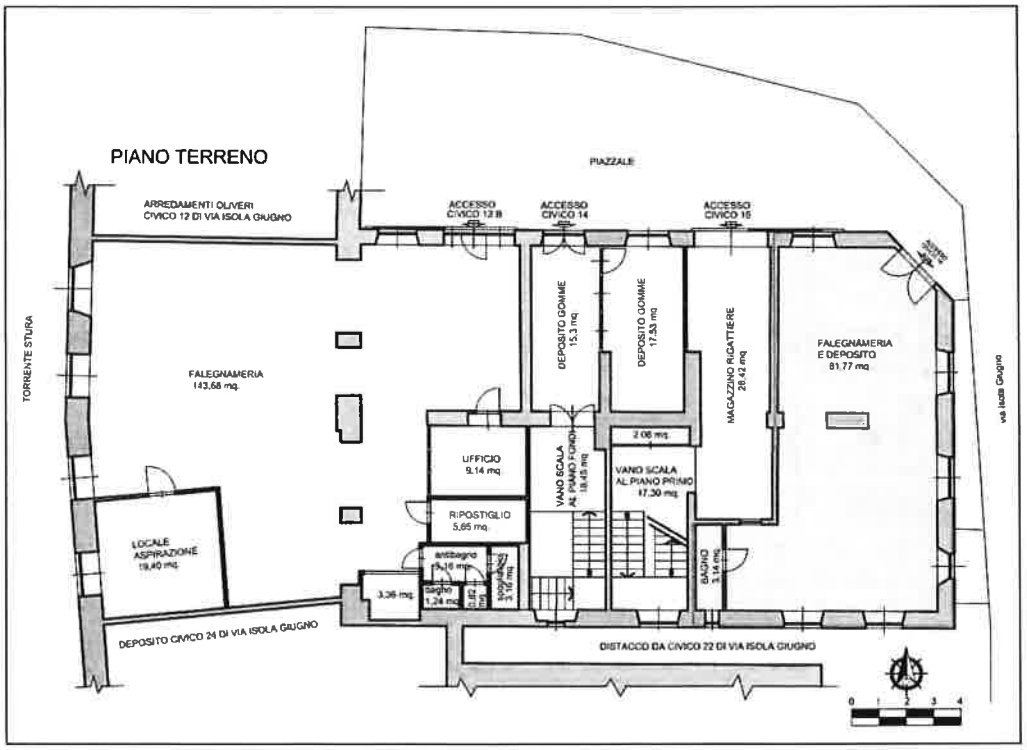
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	assenti;
Finestre	Vano scale: n.2, 140x140 e 90x140 in struttura di ferro con pannelli vetrati 35x45 cm.; Piano primo: n.13 finestre 180x240 n.1 180x240, n.1 80x120 serramenti in alluminio con vetro doppio;
Porta di accesso	serranda metallica scorrevole su barra superiore e rotaia inferiore (a coprire finestra civico 18).
Porte interne	Piano primo: n.3 porte in struttura metallica rivestite in laminato e legno; n.1 a soffietto;
Pavimenti	- in cemento verniciato in resina industriale - piastrelle di ceramica nel bagno;
Pareti	- in muratura perimetrale spessore 60 cm. eccetto lato lungo lo Stura spessore 80cm. e 50 cm. e muri in comune in gasbeton 20cm. di spessore intonacate e tinteggiate di colore bianco; bagno fino ad altezza 200 cm. piastrelle in ceramica;
Soffitti	- piano: ad altezza 4,70 metri - con volta a botte: altezza al colmo 5,90 metri all'imposta 4,70 metri intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagno	Antibagno e bagno con lavabo w.c. e bidet; Predisposizione strutturale per secondo bagno (usato come ripostiglio)

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	no
Elettrico	Esterno in canalina con dispositivi a norma tensione a 380V;. Erogazione staccata, no contratto;
Climatizzazione invernale	no;
Acqua calda sanitaria	no;
Illuminazione	Plafoniere a fluorescenza

4.5.4. Civico 18 Via Isola Giugno

4.5.4.1. Descrizione

Il civico 18 occupa la porzione del piano terreno del fabbricato sulla testa del fabbricato lungo via Isola Giugno. L'accesso è situato sul taglio a 45° del perimetro ed è caratterizzato all'esterno da una tettoia in cemento armato a semicerchio. E' composto da un vano unico a forma di elle che presenta al centro un pilasto strutturale i grandi dimensioni; sul lato corto della elle sono presenti i servizi igienici privi di antibagno. Sulla parete adiacente al quella del bagno si trova la porta di comunicazione con il civico 16 (chiusa). L'altezza interna è di 2,90 metri e per la presenza di molte finestre il locale è molto luminoso. Sul muro perimetrale lungo via Isola Giugno è presente una ulteriore porta di accesso, tamponata, denominata come civico 20, collegata alla strada provinciale da una soletta a ponticello che bypassa l'intercapedine a cielo aperto.
(allegato 04_planimetria piano terreno)



Individuazione del civico 18 nella planimetria del piano terreno

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 08_documentazione fotografica).

Vista verso l'ingresso

Vista con le spalle all'ingresso al centro dell'immagine il pilastro

Vista verso la porta del bagno

4.5.4.2. Finiture

Laboratorio di falegnameria, in buono stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	Cancelli estensibili in alluminio alle finestre; tapparelle in legno colore verde alle finestre su via Isola Giugno;
Finestre	n.5 in legno con vetro singolo 140x150cm. con inferriate fisse all'interno del vano finestra; n.1 nel bagno 50x82cm.;
Porta di accesso	Situata sull'angolo tagliato a 45° tra il piazzale e via Isola Giugno, ad anta doppia in struttura metallica e pannellatura, con chiusura esterna con cancello estensibile. Una seconda porta di accesso (bloccata all'interno) ad anta singola su via Isola Giugno;
Porte interne	n.1 porta del bagno a battente in struttura di alluminio e pannellatura in laminato;
Pavimenti	- nel laboratorio piastrelle di ceramica tipo klinker colore cotto; - piastrelle di ceramica nel bagno;
Pareti	- perimetrali in muratura spessore 60cm., intonacate e tinteggiate di colore bianco; - piastrelle in ceramica nel bagno fino a h=1,50 metri;
Soffitti	- ad h = 2,90 intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagno	sanitari completi di rubinetteria: lavabo e w.c.;

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	no
Elettrico	Esterno in canalina con salvavita ma non certificato; tensione a 380V con potenza di 4 KW;
Climatizzazione invernale	no;
Acqua calda sanitaria	no;
Illuminazione	Plafoniere a fluorescenza.

5. Proprietà del bene

5.1. Proprietà attuale del bene

Attuale proprietario al 100% dell'immobile oggetto di stima è:

[redacted]4,
rappresentante legale signor [redacted]

(allegati 02_visura storico catastale - 09_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale)

il bene è pervenuto all'attuale proprietario attraverso:
Compravendita a rogito Notaio Emanuele CLAVARINO residente in Genova in data [illegible] repertorio n. [illegible] e raccolta n. [illegible] registrato a Genova il [illegible] numero [illegible] di Repertorio registrato a Genova ed ivi trascritto il [illegible] ai numeri [illegible], l'Immobiliare [illegible] s.r.l. con sede in Campoligure, vendeva al signor [redacted], in qualità di socio amministratore e come tale in rappresentanza della società [redacted] la porzione del complesso immobiliare al tempo denominato come fabbricato 4, composto da vari locali al piano fondi con annesso cortile ad ovest, vari locali posti al piano terreno con annessa area cortilizia e di parcheggio a nord ed est, del grande locale al primo piano e la comproprietà con i fabbricati 5 e 6 dell'area di manovra.
L'intero complesso era pervenuto all'immobiliare [illegible] con atto a rogito Notaio [illegible] di Ronco Scrivia in data [illegible], registrato a Genova [illegible] al n. [illegible], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il [illegible] repertorio n. [illegible]
(allegato 10_atto di provenienza).

Il regime patrimoniale del [redacted] nel momento dell'acquisto del bene pignorato era ed è tuttora di separazione dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio che certifica che

[redacted] si è unito in matrimonio con [redacted] il 27 giugno 1970, dove non è presente alcuna annotazione, visto che per i matrimoni contratti prima del 20 settembre 1975 veniva automaticamente applicato il regime di separazione dei beni, anche senza esplicito consenso (allegato 11_estratto atto di matrimonio).

5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Come specificato al punto precedente l'immobile negli ultimi venti anni, è stato di proprietà al 100% della [redacted]. dal 10 novembre 1988 e dell[illegible] dal [illegible]

6. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà della [redacted].
[redacted]

6.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Risultano quattro contratti di locazione relativi alle porzioni in cui il fabbricato è suddiviso, di cui è stata effettuata la verifica della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 2, documentata negli allegati;
(L'Agenzia delle Entrate riscuote il canone di affitto degli interni 12B,14 e 18)

- civico 12B: , ubicato al piano terreno, adibito a laboratorio artigianale di falegnameria ed uffici con esposizione e vendita prodotti ed articoli in legno, dell'ampiezza di circa 230 mq. e piazzale antistante l'ingresso di circa 45 mq. Contratto della durata di anni sei decorrente dal 1/02/2017 al 31/01/2023 rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta. Canone annuale di 6.000 euro + IVA.
Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova 2 il 13/02/2017 al n°1112 serie 3T, codice identificativo
(allegato 12_contratto 12B)

- civico 14: con sede in via G.B. Oliveri 21-2 Rossiglione (Genova), C.F. e P.I , legale rappresentante C.F.: , ubicato al piano terreno con superficie di 100 mq. ad uso magazzino. Contratto della durata di sei anni decorrenti dal 01/01/2014 al 31/12/2019 rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta. Canone annuale di 3.000 euro + IVA.
Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Ovada il 27/01/2014 serie 3 al n°000108, codice identificativo
(Nota: nel contratto non è menzionato l'intero piano fondi (451,90 mq.) che dal sopralluogo è stato riscontrato nella disponibilità del conduttore)
(allegato 13_contratto 14_Pastorino)

- civico 16: Ditta " P.I. rappresentata dal titolare C.F. , ubicato al piano primo per una ampiezza di circa 310 mq. e numero due posti auto esterni. Contratto della durata di sei anni decorrenti dal 01/12/2017 al 31/11/2023 rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta. Canone di locazione annuale di 3.600 euro.
Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova 2 il 7/12/2017 al n°8212, serie 3T, codice identificativo .
(allegato 14_contratto 16_ .

- civico 18: , C.F.: , ubicato al piano terreno con una superficie quantificata in 105 mq. adibito esclusivamente a deposito privato del conduttore che dichiara di farne uso esclusivo personale e della propria famiglia e di non farne uso per alcuna attività prevista dall'art.27 della L.27/07/1978, n.392. Contratto della durata di sei anni decorrenti dal 01/09/2017 al 31/08/2023 rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta. Canone annuale di 1.200 euro.
Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova 2 il 14/09/2017 al n°005998, serie 3T, codice identificativo .
(allegato 15_contratto 18_

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

7.1. Oneri condominiali

Nessuno.

7.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

L'edificio di via Isola Giugno 12B, 14,16,18 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

7.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

7.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

8. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei documenti e dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 27 luglio 2018 (allegato 21_ispezione ipotecaria) risulta quanto segue:

8.1. Iscrizioni ipotecarie

Ipoteca volontaria in data [illegible] ai numeri [illegible] a favore della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a., con sede a Milano, per euro 400.000.

8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento trascritto il [illegible] al Registro generale Numero [illegible] e al Registro Particolare Numero [illegible] a favore di Unione di Banche Italiane s.p.a., codice fiscale 03053920165, contro la [redacted], nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data [illegible] numero di Repertorio [illegible] (allegato 16_nota di trascrizione pignoramento)

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

9.1. Il progetto

La ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campoligure ha consentito la visura dei progetti del fabbricato di via Isola Giugno oggetto di perizia:

- il progetto dell'originario stabilimento industriale, il Cotonificio Gibelli, risale al XIX secolo, non è disponibile alla consultazione poiché di data antecedente al 1942 (anno di emanazione della legge urbanistica 1150/42, che prevede l'obbligo di presentazione del progetto per ottenere la licenza edilizia)

- Concessione di costruzione n.637 del 02/03/1988 (protocollo 6742), variante della concessione n.534 del 05/11/1986, intestata alla ditta per ottenere l'autorizzazione ad eseguire i lavori di adeguamento tecnologico e frazionamento in lotti dell'intero complesso industriale, tra cui il lotto 4 a nome di [redacted] oggetto di perizia;

- Concessione di costruzione n.644 del 02/03/1988 (protocollo 969) intestata a , legale rappresentante della [redacted] e al [redacted] in qualità della [redacted]. ad eseguire i lavori di adattamento a laboratorio di filigrana con annessa esposizione ed uffici.

- Concessione edilizia n.941 del 04/04/1992, richiedente ditta [redacted] "Progetto di recupero strutturale e frazionamento dell'unità di via Isola Giugno a destinazione artigianale in due, adeguamento igienico, redistribuzione spazio interno" presentato in data 26/06/1991 e approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Campoligure.

- 27/01/1996 dichiarazione di fine lavori della pratica n.941/1992 e che i lavori sono stati realizzati ad eccezione del doppio bagno e spogliatoio al piano terreno.

- non è mai stata richiesta l'agibilità per l'immobile in oggetto.
(allegato 17_progetto edilizio)

9.2. Regolarità edilizia

L'immobile allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto al progetto 941/1992, in generale il progetto prevedeva il frazionamento in due unità, mentre di fatto le unità sono tre (due delle quattro unità in cui il fabbricato è dato in locazione sono collegate da una porta di comunicazione, bloccata);

nello specifico le difformità elencate piano per piano sono:

- al piano fondi:
  - realizzazione del soppalco in metallo nella falegnameria;
  - costruzione del bagno con antibagno;
  - costruzione di scala e pedana di accesso ai locali h=240 m.;
  - modifica della parte terminale della scala, eliminazione di pianerottolo e tre gradini e costruzione di rampa verso falegnameria, con probabile sopraelevazione della pavimentazione;
  - chiusura mediante muratura dell'accesso al locale "materiale scarti";
  - costruzione con muretto in muratura di vasca a quarto di ellisse;
- al piano terreno:
  - costruzione delle tramezze del "locale aspirazione";
  - demolizione parete della "bricchettatrice";
  - diversa disposizione interna bagno antibagno e spogliatoio, nel civico 12B;
  - costruzione di parete divisoria ufficio per realizzazione ripostiglio;
  - costruzione di muro di separazione tra civico 12B e civico 14 (o forse impossibilità di sua demolizione perché muro strutturale);
  - demolizione di tramezza tra bagno ed antibagno nel civico 18;
- piano primo:
  - Costruzione di una tramezza per dividere in due la zona uffici;
  - la controsoffittatura degli uffici ha altezza 2,40 metri, minore della altezza minima consentita di 2,70 metri;
  - Non realizzazione dell'impianto del bagno in zona ovest (attuale ripostiglio);
  - Costruzione di muretto ad altezza 95 centimetri in zona a nord del locale "blindato".

9.2.1. Regolarizzazione della difformità

Le difformità rispetto alle planimetrie del progetto, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca degli interventi edilizi ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:

- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 3 eseguite prima del 1 gennaio 2005, la sanzione è di 172,15 euro;
- Onorari professionali per redazione pratica 800,00 euro;
- Al Comune di Campoligure diritti di segreteria 52,00 euro;

il costo è previsto di 1.025,15 euro

In seguito alla regolarizzazione delle difformità si potrà ottenere l'agibilità con apposita asseverazione da parte di un professionista della regolarità degli impianti

- Onorari professionali per redazione pratica 1000,00 euro;
- Al Comune di Campoligure diritti di segreteria 52,00 euro;

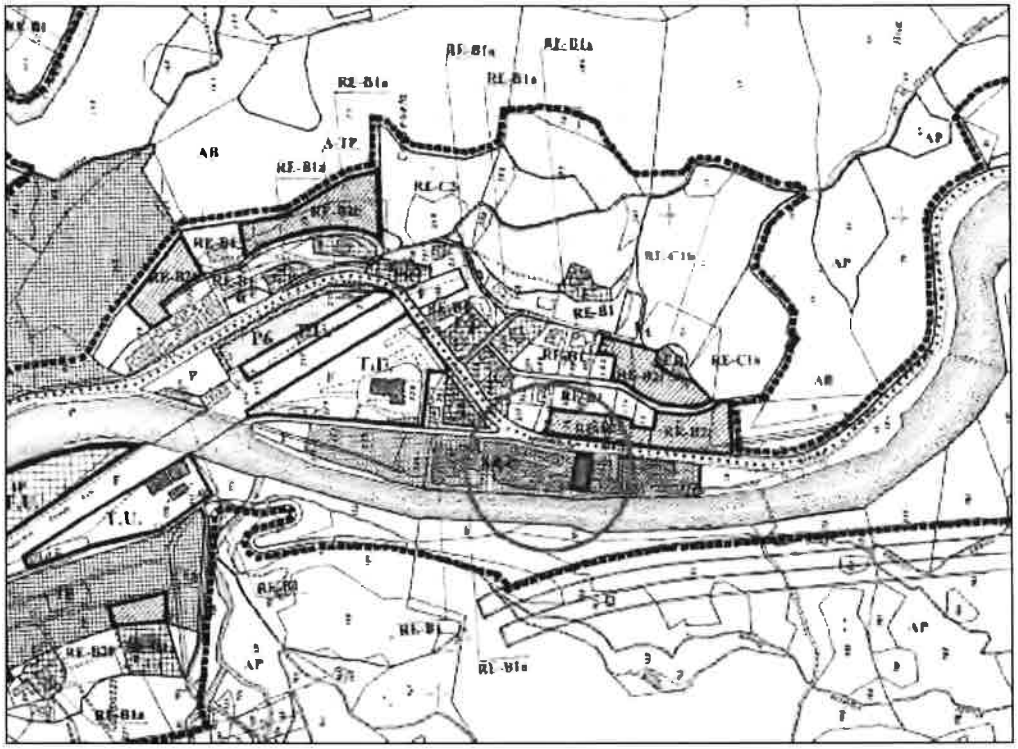
il costo è previsto di 1.052,00 euro

il costo totale previsto per la regolarizzazione dalle difformità edilizie è di:
1025,15 euro + 1052,00 euro = 2.077,15 euro

9.2 Indagine urbanistica

L'immobile è inserito nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Campoligure (Genova), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.318 in data 09/10/1998.

Esso è compreso nella zona AR-C, zona produttiva artigianale e commerciale, che comprende le parti del territorio comunale destinate a strutture edilizie per attività artigianali e commerciali esistenti da ristrutturare e/o soggette a trasformazione.



Nella Zona artigianale sono ammessi insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazione di servizi, limitatamente a quelli non classificati come lavorazioni insalubri di prima e seconda categoria in applicazione delle Leggi Sanitarie attuali e di nuova formazione e comunque non suscettibili di realizzare emissioni nocive o moleste anche sotto il profilo acustico, preposte quindi alla tutela della salute delle persone e dell'ambiente.

Sono inoltre ammesse attività compatibili all'attività artigianale, destinati alla esposizione e commercializzazione dei prodotti lavorati, semilavorati e confezionati o di generi destinati alla grande distribuzione e che in ogni caso non devono appartenere alla commercializzazione dei generi alimentari di prima necessità.

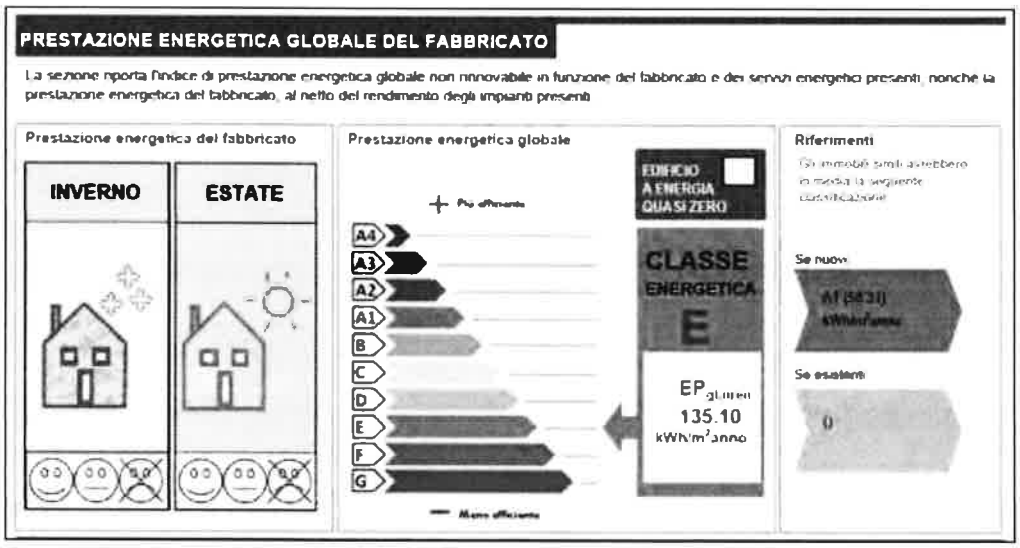
Sono altresì ammesse funzioni quali parcheggi a raso e in struttura, magazzini, nonchè un alloggio residenziale per ciascun insediamento da destinare al titolare o al personale di custodia. Sono escluse le attività agricole dirette.

10. Attestato di Prestazione Energetica

In ottemperanza alla legge regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile trattato necessita di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria D/8, cioè come "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegati 18_APE_29227_2018_7562_signed e 19_ricevuta APE_2018_29227).



L'attestato, con il codice identificativo n. 07201829227, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgl,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 135,10 kWh/mq^{2}anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento del tetto, all'interno con lastre di polistirene può essere raggiunta la classe D con un EPgl,nren di 114,98 kWh/mq^2 anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di nove anni.

11. Divisibilità del bene

Da quanto verificato nell'ambito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione edilizia, si ritiene che l'immobile, pur essendo suddiviso di fatto e dato in locazione a quattro conduttori diversi, al fine di procedere ad un eventuale frazionamento, deve essere preceduto dalla regolarizzazione edilizia e dalla segnalazione certificata di agibilità di cui l'immobile è sprovvisto.

Al fine di agevolare un frazionamento successivo, si riporta al punto 12.4 una valutazione delle singole porzioni in cui è attualmente suddiviso l'immobile, tenendo conto dei fattori di differenziazione sussistenti fra i tre piani del fabbricato.

12. Determinazione del valore di mercato

12.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali a quella dei muri interni, la superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti è stata computata al 50%, mentre la superficie delle aree scoperte computate al 25% fino a 25 metri quadrati e al 10% i metri quadrati successivi.

La superficie commerciale dell'intero fabbricato risulta essere di **1.388,00mq.** come esplicitato nei paragrafi seguenti.

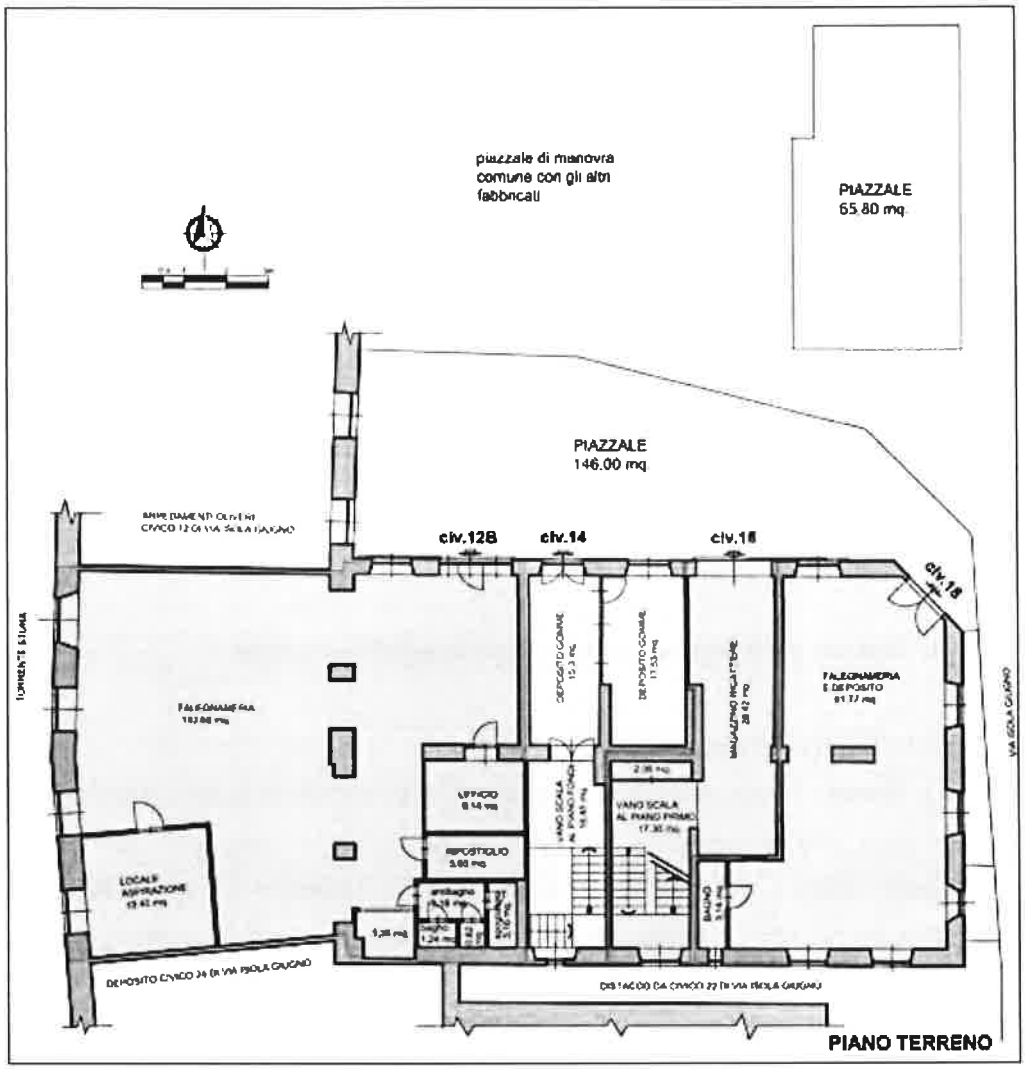
12.1.1. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

12.1.1.1. il piano terreno

Il piano terreno, come descritto in precedenza è ripartito in quattro zone date in locazione a diversi conduttori. E' stata calcolata sia la superficie commerciale dell'intero piano, sia delle rispettive quattro porzioni utile all'eventuale frazionamento della proprietà, dove la superficie dei piazzali è stata equamente ripartita:

	superficie	**percentuale**	**superficie ponderata**
superficie netta calpestabile coperta	387,29 mq.	100%	387,29 mq.
muri interni	12,47 mq.	100%	12,47 mq.
muri perimetrali	32,95 mq.	100%	32,95 mq.
muri in comune	37,86 mq.	50%	18,93 mq.
Superficie calpestabile scoperta (due piazzali di proprietà esclusiva)	211,8 mq. tot. 25,00 mq. 186,80 mq.	 25% 10%	 6,25 mq. 18,68 mq.
	Totale superficie commerciale		476,57 mq.

La superficie commerciale dell'intero piano terreno è di **476,57 mq.**



a) Civico 12B

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	202,52 mq.	100%	202,52 mq.
muri interni	8,27 mq.	100%	8,27 mq.
muri perimetrali	11,50 mq.	100%	11,50 mq.
muri in comune	11,36 mq.	50%	5,68 mq.
porzione di piazzale	=	=	6,23 mq.
	Totale superficie commerciale		234,20 mq.

b) Civico 14

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	52,08 mq.	100%	52,08 mq.
muri interni	1,70 mq.	100%	1,70 mq.
muri perimetrali	4,55 mq.	100%	4,55 mq.
muri in comune	10,44 mq.	50%	5,22 mq.
porzione di piazzale	=	=	6,23 mq.
	Totale superficie commerciale		69,78 mq.

c) Civico 16

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	47,78 mq.	100%	47,78 mq.
muri interni	1,36 mq.	100%	1,36 mq.
muri perimetrali	3,25 mq.	100%	3,25 mq.
muri in comune	10,95 mq.	50%	5,48 mq.
porzione di piazzale	=	=	6,23 mq.
	Totale superficie commerciale		63,80 mq.

d) Civico 18

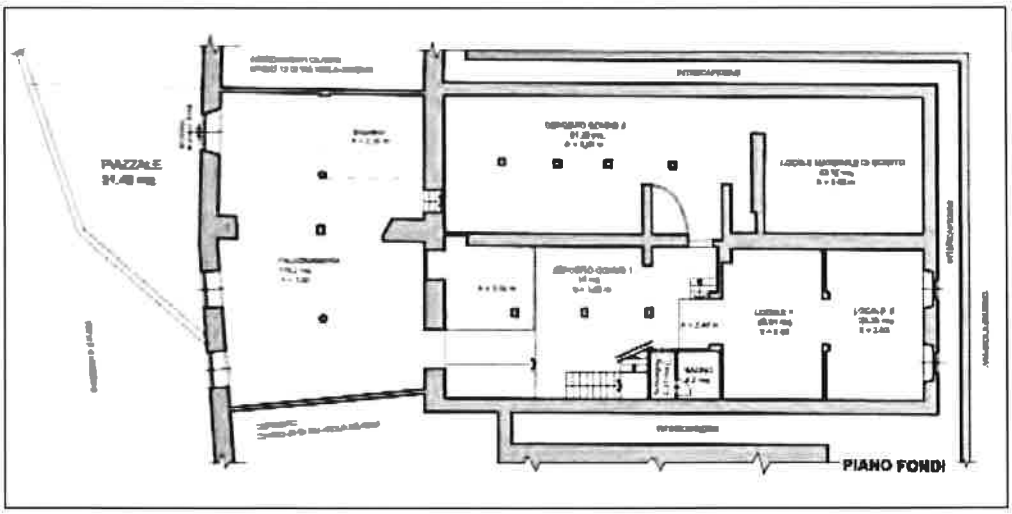
	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	84,91 mq.	100%	84,91 mq.
muri interni	1,14 mq.	100%	1,14 mq.
muri perimetrali	13,65 mq.	100%	13,65 mq.
muri in comune	5,10 mq.	50%	2,55 mq.
piazzale	=	=	6,23 mq.
	Totale superficie commerciale		108,48 mq.

12.1.1.2. il piano fondi

Il piano fondi, come descritto in precedenza, è aggregato alla locazione del civico 14:

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	383,51 mq.	100%	383,51 mq.
muri interni	29,84 mq.	100%	29,84 mq.
muri perimetrali	35,16 mq.	100%	35,16 mq.
muri in comune	6,77 mq.	50%	3,39 mq.
Superficie calpestabile scoperta (un piazzale di proprietà esclusiva)	Tot. 51,40 mq. 25,00 mq. 26,40 mq.	 25% 10%	12,85 mq. 6,25 mq. 2,64 mq.
Totale superficie commerciale			460,79 mq.

La superficie commerciale dell'intero piano fondi è di **460,79 mq.**

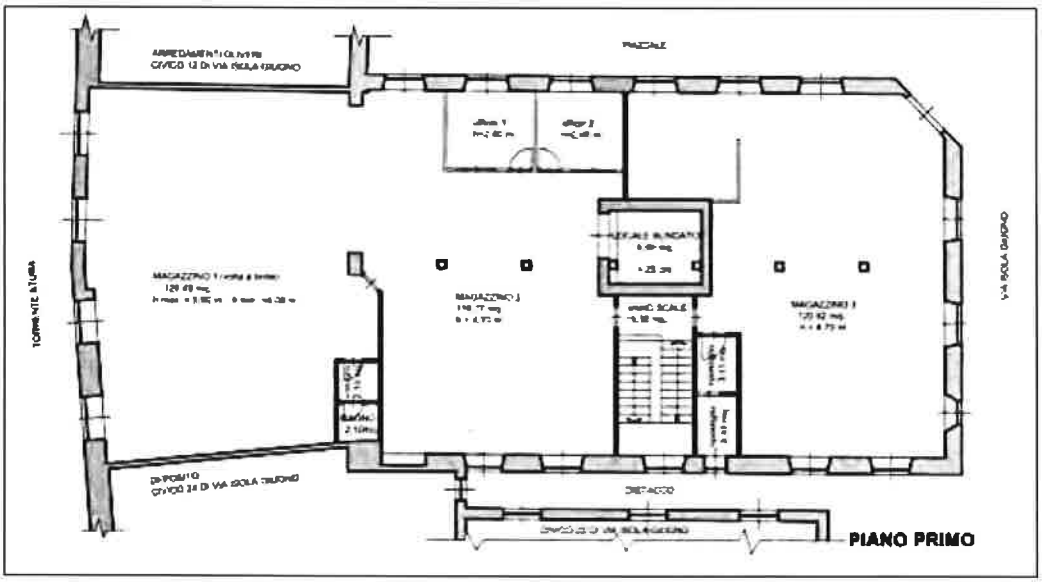


12.1.1.3. il piano primo

Il piano fondi, come descritto in precedenza, è aggregato alla locazione del civico 16:

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	405,60 mq.	100%	405,60 mq.
muri interni	9,39 mq.	100%	9,39 mq.
muri perimetrali	32,95 mq.	100%	32,95 mq.
muri in comune	6,77 mq.	50%	3,39 mq.
	Totale superficie commerciale		451,33 mq.

La superficie commerciale dell'intero piano primo è di **451,33 mq.**



12.1.2. Superficie commerciale dell'intero fabbricato

La superficie commerciale dell'intero fabbricato risulta dalla somma delle superfici commerciali dei tre rispettivi piani:

	superficie
piano terreno	476,57 mq.
piano fondi	460,79 mq.
piano primo	451,33 mq.
Totale superficie commerciale	1.388,69
superficie commerciale arrotondata	1.388,00

La superficie commerciale del fabbricato (arrotondata) risulta **1.388,00 mq.**

12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a 1.388,00 metri quadrati.

12.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime

interne, atti di compravendita.
La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria D/8, cioè come "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria con destinazione commerciale della tabella O.M.I. che riporta a Campo Ligure in Zona B1/centrale/centro abitato codice C04, Microzona catastale n.1 magazzini con valori da un minimo di 495 €/mq. ad un massimo di 710 €/mq. e negozi con valori da un minimo di 670 €/mq. ad un massimo di 1.300 €/mq.
Visto l'effettivo utilizzo attuale del fabbricato, in parte come laboratorio artigianale ed in parte come magazzino, sono state anche presi in considerazione i valori della categoria con destinazione produttiva, laboratori con valori da un minimo di 680 €/mq. ad un massimo di 970 €/mq. (allegato 20_valori OMI).

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita del il "Borsino immobiliare.it" con quotazioni aggiornate a luglio 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona B1/centrale/centro abitato codice C04, Microzona catastale n.1 Commerciale: negozi: da 670 €/mq. a 1.300 €/mq. magazzini: da 495 €/mq. a 710 €/mq. Produttiva: Laboratori: da 680 €/mq. a 970 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni luglio 2018)	Zona centro abitato (si esclude la 1° fascia) Negozi: 2° fascia 489 €/mq. fascia media 730 €/mq. Magazzini: 2° fascia 362 €/mq. fascia media 439 €/mq. Laboratori: 2° fascia 483 €/mq. fascia media 593 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **485 euro**.

12.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di 485 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati, per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Localizzazione periferica rispetto al centro storico, in zona industriale lungo strada principale.	1
parcheggio	0,95 – 1,05	Ampio piazzale di manovra con aree di parcheggio esclusive.	1,05
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificato alla fine del XIX secolo, in sufficiente stato di conservazione	0,95
luminosità	0,9 – 1,05	luminoso al piano terreno e primo piano, no al piano fondi	0,98
esposizione	0,9 – 1,05	Esposto a nord, est, sud e ovest.	1
riscaldamento	1 – 1,05	assente	1
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	Classe E	0,98
stato locativo	0,8 – 1,00	L'immobile è attualmente in locazione a quattro conduttori	0,8
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	**0,766**

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

485 €/mq. x 0,766 = 371,70 €/mq.

che sarà arrotondato a **370 €/mq.**

12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 1.417 mq., risulta essere:

370,00 €/mq. x 1.388 mq. = 513.560,00 €

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta, al valore del bene come stimato viene effettuata una riduzione del 10%:

513.560,00 € x 0,90 = 462.204,00 €

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:
catastali 600,00 €
edilizie 2.077,15 €
per un totale di 2.677,15 €

462.204,00 € - 2.677,15 € = 459.526,85 €

che sarà arrotondato a 459.000,00 €

LOTTO UNICO

Fabbricato in Campo Ligure (Genova),
via Isola Giugno 12B,14,16,18,
di categoria catastale D8
(fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività commerciale),
composto da due piani fuoriterra ed uno semi interrato,
avente superficie commerciale complessiva di 1.388 mq.

Valore base d'asta: 459.000,00 €
(euro quattrocentocinquantanovemila,00)

12.4. Valutazione del fabbricato ripartito in lotti

Al fine di agevolare un eventuale frazionamento successivo, si riporta una valutazione sintetica delle singole porzioni in cui è attualmente suddiviso il fabbricato, tenendo conto dei fattori di differenziazione che sussistono tra i tre piani.

Considerato il valore ottenuto al netto degli abbattimenti applicati di 330,69 euro al metro quadrato, sono stati applicati coefficienti correttivi per determinare il valore al metroquadrato di ogni piano:

Piano terreno	330,69 € x 1,4	462,97 €/mq.
Piano fondi	330,69 € x 0,6	198,41 €/mq.
Piano primo	330,69 € x 1,0	330,69 €/mq.

Sono stati applicati i prezzi alle quote di superficie date in locazione alle singole porzioni:

civico 12B	Piano terreno	234,20 mq. x 462,97 €/mq.	108.427,57 €	108.427,57 €
civico 14	Piano terreno	69,78 mq. x 462,97 €/mq.	32.306,05 €	123.731,39 €
	Piano fondi	460,79 mq. x 198,41 €/mq.	91.425,34 €	
civico 16	Piano terreno	63,80 mq. x 462,97 €/mq.	29.537,49 €	178.787,81 €
	Piano primo	451,33 mq. x 330,69 €/mq.	149.250,32 €	
civico 18	Piano terreno	108,48 mq. x 462,97 €/mq.	50.222,98 €	50.222,98 €

Arrotondando si ottengono i seguenti valori:

- civico 12B: 108.000,00 euro
- civico 14: 123.000,00 euro
- civico 16: 178.000,00 euro
- civico 18: 50.000,00 euro

13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto

13.1 Operazioni peritali

- 12/04/2018 – Nomina dell'Esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Ada Lucca, contestuale a Decreto di Nomina del Custode e Decreto di Fissazione di prima udienza, al 18/09/2018, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria;
- 22/04/2018 – Giuramento mediante invio telematico di accettazione incarico;
- 05/06/2018 – primo accesso con sopralluogo nell'immobile, insieme al Custode, nelle parti individuate con civico 12B, 14 e 18, rilievo e riprese fotografiche;
- 18/06/2018 – secondo accesso con sopralluogo nell'immobile, nella parte individuate con civico 16, rilievo e riprese fotografiche;
- Restituzione grafica rilievo e calcolo superfici;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati;
- Redazione di stima dell'immobile;
- Predisposizione per trasmissione elaborati alla Cancelleria via PTC;
- Trasmissione copia relazione di stima con posta ordinaria ai creditori e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art.173 bis L.80/2005.

13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali della Visura Storica Catastale e delle Planimetrie Catastali;
- Ricerca e reperimento dati progetto fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Ligure (Genova);
- Ricerca dell'estratto del Atto di matrimonio relativo al proprietario dell'immobile presso l'Anagrafe del Comune di Campoligure;
- Ricerca per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici;
- Ricerca per inquadramento urbanistico dell'immobile;
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia delle Entrate, Osservatori Immobiliari ed agenzie;
- Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 2 sulla registrazione dei contratti di locazione.

14. Elenco degli allegati

Allegato 01_Perizia in formato privacy_46_2018
Allegato 02_Visura storico catastale dell'immobile
Allegato 03_Planimetrie catastali immobile
Allegato 04_ Planimetria piano terreno
Allegato 05_ Planimetria piano fondi
Allegato 06_ Planimetria piano primo
Allegato 07_ Planimetrie fabbricato
Allegato 08_ Documentazione fotografica
Allegato 09_Certificazione notarile sostituzione di ipocatastale
Allegato 10_Atto di provenienza
Allegato 11_Estratto certificato di matrimonio [redacted]
Allegato 12_Contratto di locazione 12B_
Allegato 13_Contratto di locazione 14_
Allegato 14_Contratto di locazione 16_'
Allegato 15_Contratto di locazione 18_'
Allegato 16_Nota di trascrizione pignoramento
Allegato 17_Progetto edilizio
Allegato 18_APE_29227_2018_7562
Allegato 19_Ricevuta di trasmissione APE_2018_29227
Allegato 20_valori OMI
Allegato 21_ispezione ipotecaria
Allegato 22_Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della L.80/2005

Auspicando di aver fornito risposte esaurienti, sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione a quanto esposto.

Genova, 2 agosto 2018

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. ANNA SESSAREGO N.° 1264

Arch. Anna Sessarego