

11/2016

Dott. Arch. Rossana Cuneo  
Tel. 010317984-3497550499  
Fax 0103773731  
[rossana.cuneo@archiworlpec.it](mailto:rossana.cuneo@archiworlpec.it)

C.so Torino 35/1  
16129 Genova  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)  
[archi.cuneomaccio@gmail.com](mailto:archi.cuneomaccio@gmail.com)

---

## TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 123/2016

Promossa da :

Diritto di Arenzano

Avv. Biglia Cristina

Avv. Mercanti Giuseppe

Altri intervenuti :

.....

.....

.....

Contro:

Debitrice esecutata

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: dr. Bonino

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITO IN ARENZANO (GE)**

**VIA DEL MARE 54-56-58**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**All.to A** Riscontro raccomandate inviate

**All.to B** Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari  
dell'Agenzia del Territorio

**All.to C** Visure catastali e planimetrie

**All.to D** Rilievo fotografico

**All.to E** Cartografia

**All.to F** Documentazione del Comune di Arenzano - Edilizia Privata

**All.to G** Relazione visurista

**All.to H** Spese condominiali

**All.to I** Atto di fusione

**All.to L** Verbale SOVEMO di accesso all'immobile

### **PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata, dal G.E. III.mo Dr.Parentini esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 07 Giugno 2016.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ,e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso, ai fini della valutazione di della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto

tale soglia.

**b)** faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica soluzione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'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 dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è 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 indicati:

- le domande giudiziali (precisando ,ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- le convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio.

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali ,obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati :

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.465, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n.2001, specificando il costo del conseguimento in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sua giunta per tempo
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizzafin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune

competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

d) OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Arenzano)
- effettuato il sopralluogo, in data 12 Dicembre 2016 alle ore 11,30 presso l'immobile sito Arenzano ,in Via del Mare, accedendo al bene pignorato, alla presenza dell'incaricato della So.Ve.Mo. nominata dal Giudice dell'esecuzione custode del bene, ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

**LOTTO:** immobili ad uso appartamento sito nel Comune di Arenzano, composto da 2 immobili  
in Via del Mare civ. 54-56-58 e 2 box

### **1) Identificazione del bene**

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Arenzano, Via del Mare 54-56-58 composto da due appartamenti, uniti da una scala interna e box siti al piano sottostante.

L'appartamento sito al piano terra è composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, due camere e bagno. Dal soggiorno si accede al giardino (in parte indicato come "terrazzo" nella planimetria catastale) in cui è stata costruita la piscina. Davanti al bagno è stata realizzata la scala di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore, composto da ingresso, 3 camere e un bagno. Dalle 3 camere si accede al balcone.

Sono oggetto della presenta perizia di stima anche 2 box siti al piano terra (inizialmente erano 3 ma due sono stati accorpati)

#### **1.1 - Dati tecnici:**

Come precedentemente accennato, lo stato dei luoghi presenta un accorpamento tra i due appartamenti, uno posto al piano terra con area esterna e piscina, e l'altro, situato al primo piano, comprensivo di balcone abitabile.

Stante la situazione si ritiene quindi corretto riportare le superfici relativi ai due singoli immobili, in attesa di provvedere al corretto accatastamento.

#### **1.2 Locali ad uso abitazione :**

##### **Appartamento posto al piano terra**

superficie netta appartamento piano terra : circa mq.66

superficie lorda appartamento piano terra :circa mq.82

superficie indicativa netta giardino : circa mq.300 (il rilievo e' approssimativo e non eseguito con strumentazione)

Superficie commerciale indicativa :circa mq. 99,5 arrotondata a circa mq.99



Appartamento posto al piano primo

superficie netta appartamento piano primo : circa mq.66

superficie lorda appartamento piano terra :circa mq.82

superficie balcone: circa mq.mq.8,66

Superficie commerciale indicativa :circa mq.84,88 arrotondata a circa mq.85,00

Locali ad uso Box:

Box sub. 46

superficie netta: circa mq. 14,50

superficie lorda: circa mq. 17,00

Dato che trattasi di box pertinenziale la superficie commerciale indicativa sara' di circa mq.7,65

Box sub. 479

superficie netta: circa mq. 54,00

superficie lorda: circa mq. 56,00

Dato che trattasi di box pertinenziale la superficie commerciale indicativa sara' di circa mq.25,20

1.3 – Identificativi catastali :

Gli immobili risultano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano, con le seguenti coordinate catastali:

Foglio 25 mappale 2239 SUB 290, Cat. A/2, Cl.2 cons.5 vani R.C. € 968,36

Foglio 25 mappale 2239 SUB 283, Cat. A/2, Cl.2 cons.5 vani R.C. € 968,36

Foglio 25 mappale 2239 sub. 479 Cat. C/6,Cl. 2 cons.40 mq R.C. € 502,00

Foglio 25 mappale 2239 sub. 46 Cat. C/6,Cl. 2 cons.19 mq R.C. € 238,45

Tutti di proprietà della Rugina Real Estate s.r.l. , sede a Milano, CF. 03225500168

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano sono stati reperiti la Concessione Edilizia n.15527/78 del 10.05.1985 relativa al progetto originario costruttivo dell'immobile, successiva variante n. 11164 del 27.06.1987.

Risultano agli Atti ma presso il Comune Di Arenzano non e' stata possibile reperirne la documentazione delle seguenti pratiche:

n.6941 dello 01.06.1991, n.2814 del 25.07.1991 e la variante n.6842 del'11.07.1992

Relativamente ai box non e' stata reperita alcuna documentazione aggiuntiva rispetto a quanto sopra.

E' stata reperita la documentazione relativa al progetto di realizzazione della piscina presentato in data 13.02.1995 ed autorizzato con provvedimento n.2241/1930 del 25.03.1996.

Sono state reperite, presso l'Agenzia del Territorio, le planimetrie catastali degli immobili che **NON** corrispondono allo stato dei luoghi, dove gli appartamenti risultano due unità immobiliari distinte senza nessun collegamento interno; inoltre

i due appartamenti risultano accorpati e collegati mediante scala interna; inoltre vi sono anche difformità interne quali:

Piano Terra:

- demolizione di un locale bagno
- chiusura porta tra disimpegno e soggiorno
- demolizione tramezza tra in soggiorno e la camera

Piano Primo:

- demolizione di un locale bagno
- trasformazione dell'angolo cottura in un secondo bagno
- demolizione spallina nella camera matrimoniale

Box:

- Il box indicato con sub. 46 risulta conforme alla planimetria catastale
- Il box indicato col sub.479 deriva dall'accorpamento dei subalterni 40 e 41; presenta, rispetto alla planimetria catastale depositata un ulteriore ampliamento, con collegamento diretto all'appartamento del piano terra, tramite realizzazione di 5 gradini
- Prima di proseguire con la regolarizzazione, sarà necessario verificare la normativa vigente in vigore .

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che gli immobili non abbiano regolarità edilizia e non risultino regolarmente accatastrati.

Pare che agli Atti esista un certificato di abitabilità ma non e' stato reperito presso i competenti Uffici del Comune di Arenzano

Previo ulteriori accertamenti da farsi presso i competenti uffici, a seguito colloquio specifico con l'Ufficio edilizia privata del Comune di Arenzano, trattandosi di accorpamento, potrebbe essere sufficiente, per la regolarizzazione degli immobili, presentare una pratica secondo l'art.22 e con una spesa di circa € 172,15 +circa € 100,00 per diritti di segreteria;ovviamente sara' poi necessario presentare una nuova pratica DOCFA presso l'Agenzia del territorio con un costo di circa 50,00 € a immobile.

Da tali importi sono esclusi,ovviamente,i costi del professionista.

Si ritiene che la soluzione della sanatoria sia di gran lunga la piu' vantaggiosa rispetto a quella di ripristinare lo status quo dell'immobile;infatti ,dato lo stato dei luoghi, le opere edili necessarie sarebbero veramente onerose.

Prima che il cespite vada all'asta e' necessario presentare la nuova pratica DOCFA propedeutica per la redazione l 'Attestato di Prestazione Energetica ,necessario per il passaggio di proprieta'

A questo proposito,dietro invito dell'Ill.mo Signor Giudice,la scrivente ha interpellato i Creditori Precedenti per avere l'autorizzazione a procedere (presentando il preventivo) ma, purtroppo,l'unico che ha risposto affermativamente, lo ha fatto troppo tardi affinche' si potessero portare a compimento tutte le pratiche necessarie in tempo utile.

I box presentano vincolo di pertinenzialita' alle unita' immobiliari secondo modalita' e disposizioni di cui art.9 della Legge 122/89 ,cosi come descritto a pag.2 del Provvedimento emesso dal Comune di Arenzano prot. N°2814 del 25 luglio 1991

Non e' stato possibile reperire nessun documento che convalidi o meno quanto affermato dall'amministratore dello stabile ,Signor Barna,secondo il quale il giardino sul quale e' stata edificata la piscina ,risulti di proprieta' condominiale con il solo uso esclusivo.

Sara' necessario provvedere ad ulteriori accertamenti in questo senso prima del passaggio di proprieta'.

#### 1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP ( Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell 'ambito territoriale 53C area SU.

Rispetto alla cartografia del PRG 2001, il fabbricato in oggetto ricade in zona BS4 .

Rispetto alla cartografia del PRG 2015 , il fabbricato in oggetto ricade in zona 1R

## Riqualificazione

L'immobile ricade nel nell'ambito IDMO – A

### 1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Arenzano, il fabbricato in oggetto risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939),

Esiste "*Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme*", oggetto del vincolo: "*DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA LOCALITA COLLETTA SITA NELLO AMBITO DEL COMUNE DI ARENZANO*".

### 1.7 – Confini

L'immobile sito al piano terra (sub.283) confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con terrapieno
- a est: tramite muri in comunione con altro appartamento
- a sud: tramite muri perimetrali con giardino di proprietà
- ad ovest: tramite muri perimetrali con distacco

L'immobile sito al piano primo (sub.290) confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con terrapieno
- a est: tramite muri in comunione con altro appartamento
- a sud: tramite muri perimetrali con altra proprietà
- ad ovest: tramite muri perimetrali con distacco

L'immobile sito al piano primo (sub.46) confina:

- a nord: tramite muri in comunione con corsia di accesso
- a est: tramite muri in comunione con altro box
- a sud: tramite muri perimetrali con terrapieno
- ad ovest: tramite muri in comunione con altro box

L'immobile sito al piano primo (sub.479) confina:

- a nord: tramite muri in comunione con corsia di accesso
- a est: tramite muri in comunione con altro box (annesso)

- a sud: tramite muri perimetrali con terrapieno
- ad ovest: tramite muri perimetrali con terrapieno

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### Caratteristiche zona:

I cespiti in oggetto si trovano ad Arenzano, precisamente in via del Mare C5 ai civici 54-56-58 all'interno della "Pineta", complesso residenziale situato sul promontorio tra Arenzano e Cogoleto.

Trattasi di un complesso residenziale realizzato negli anni ' 70, che comprende 3 accessi delimitati da sbarra con custode, che si estende per buona parte del promontorio che collega Arenzano e Cogoleto.

Trattasi di una zona semiperiferica rispetto ad entrambi i centri, Arenzano dista circa 4 km mentre Cogoleto circa 2 km.

### Collegamenti pubblici:

Il collegamento tra il complesso residenziale e i centri avviene tramite la corriera, la cui fermata si trova poco distante dagli immobili;

La stazione ferroviaria più vicina è quella Cogoleto a circa 1,5 km, mentre il casello autostradale più vicino è quello di Arenzano a circa 2 km sull'autostrada A10 Genova – Ventimiglia.

### Descrizione dell'immobile:

Gli appartamenti, uniti da scalinata interna, trovano al piano terra ed al primo del fabbricato a cui appartengono e sono composti da:

- 2 ingressi
- Angolo cottura (PT)
- 2 soggiorni
- 3 camere
- 3 bagni

Pavimenti: il pavimento è in piastrelle di marmo in entrambi gli appartamenti (piano terra e primo piano).

Buono lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: le pareti sono tinteggiate di color bianco, rivestite con piastrelle di ceramica nella zona cottura (angolo cottura piano terra) e nei bagni.

Lo stato di conservazione è buono.

I soffitti sono tinteggiati di color bianco.

Bagni: Nei bagni i pavimenti sono in marmo bianco con tozzetto nero, nel bagno al piano terra sono presenti un lavabo, vasca da bagno, bidet e wc; in quello principale al piano superiore ci sono vasca idromassaggio, lavandino, wc e bidet, mentre nell'altro ci sono vasca, lavabo, wc e bidet.

Finestre e persiane: Le finestre sono in alluminio con doppio vetro, dotati di persiane in alluminio di colore verde.

Porte: La porta di ingresso, al momento è visibile solamente quella di accesso al piano terra ed è blindata ad anta singola. La porta del primo piano è ostruita da un armadio. Le porte interne sono in laminato di colore bianco.

Buono lo stato di conservazione.

Rubinerie: sono di tipo corrente.

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, videocitofonico, riscaldamento centralizzato con elementi in alluminio.

L'appartamento, arredato, è in buone condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie ed è immediatamente abitabile.

### **3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE**

A tutto il 07.07.2016 gli immobili in oggetto risultano di proprietà della

8.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:  
nessuna.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

**5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** *che saranno cancellati.***5.1. Iscrizioni ipotecarie:**

- **8107/34458 del 13.07.2004** (Rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano dell'8.07.2004 rep.156690/26577) ; **ipoteca** a favore di [redacted] di [redacted] (elettivamente domiciliata in [redacted] ) a carico Immobiliare [redacted], sede di [redacted], a garanzia di mutuo di Euro 1.700.000,00 anni 10. Iscritta per Euro 3.400.000,00 . Grava sulla quota di intera proprietà dei beni in oggetto, descritti al foglio 25, mapp. 2239, sub. 283,290,40-41 (ora 279) e 46.

- **2390/14081 del 05.05.2009** (Rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano del 24.04.2009 rep.171834/35955); **ipoteca** a favore di [redacted] S.p.A., sede di [redacted] (elettivamente domiciliata in [redacted] ), a carico [redacted], sede di [redacted] 4, a garanzia di mutuo di Euro 900.000,00 anni 15. Iscritta per Euro 1.800.000,00. Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

- **2391/14082 del 05.05.2009** (Rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano del 24.04.2009 rep.171835/35955); **ipoteca** a favore di [redacted] S.p.A., sede di [redacted] (elettivamente domiciliata in [redacted] ), a carico [redacted] S.p.A., sopra generalizzata, a garanzia di mutuo di Euro 290.000,00 anni 15. Iscritta per Euro 580.000,00. Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

- **1493/11042 del 14.05.2014** (Atto giudiziario del Tribunale di Udine del 14.04.2014 rep.825/2); **ipoteca giudiziale** a favore di [redacted] S.p.A., sede di [redacted] a carico di [redacted] S.p.A., a garanzia di somma di Euro 893.536,08. Iscritta per Euro 1.050.000,00.

Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

- **2516/17590 del 29.07.2014** (Atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 09.07.2014 rep.4391/1); **ipoteca giudiziale** a favore di [redacted] sede in [redacted] a carico di [redacted] a garanzia di somma complessiva di Euro 3.500.000,00.

Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

- **796/5707 del 13.03.2015** (Atto amministrativo di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, del 03.03.2015 rep.6115/6815); **ipoteca legale** a favore di [redacted] sede in [redacted]

2114/14484 del 12.06.2015 (Atto amministrativo di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, del 03.06.2015 rep.6793/6815); **ipoteca legale** a favore di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, (domicilio eletto in Milano) a carico di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, a garanzia di somma di Euro 1.425.198,18,00.

Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

- **2114/14484 del 12.06.2015** (Atto amministrativo di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, del 03.06.2015 rep.6793/6815); **ipoteca legale** a favore di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, (domicilio eletto in Milano) a carico di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, a garanzia di somma di Euro 45.720,18. Iscritta per Euro 91.440,36.

Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

- **2152/14737 del 16.06.2015** (Atto amministrativo di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, del 13.05.2015 rep.60746/6815); **ipoteca legale** a favore di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, (domicilio eletto in Milano) a carico di Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, a garanzia di somma di Euro 785.545,64. Iscritta per Euro 1.571.091,28.

Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

Non presenta annotamenti.

#### 5.2 Trascrizioni:

- **15185/22249 del 04.09.1997** (Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello Tribunale di Genova del 22.07.1997 rep.1992) **Pignoramento** a favore Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, (elezione di domicilio non indicata, richiedente Avv. Massimo Serra con studio in Genova via Palestro 10/6 A) a carico

Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, sopra generalizzata, per Lit. 7.269.760. Grava sulla quota di intera proprietà dei beni in oggetto, (descritti al fg. 25 mapp. 2239 sub. 283-290-40-41-46).

- **4219/5841 del 02.03.2016** (Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello Tribunale di Genova del 02.02.2016 rep.1178) **Pignoramento** a favore Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, (elezione di domicilio non indicata, richiedente Avv. Massimo Serra con studio in Genova via Palestro 10/6 A) a carico

Equitalia Nord s.p.a., sede in Milano, sopra generalizzata per Euro 1.122.432,80. Grava sulla quota di proprietà dei beni in oggetto come sopra descritti.

5.3. Altre trascrizioni: Nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono amministrati, per quanto riguarda la Pineta, dalla ..... e, per quanto riguarda l'edificio di cui fanno parte, dallo Studio Barna .

....., situata in

ha comunicato la seguente situazione :

Esercizio 10/04/2016-31/03/2017 totale dare € 5.313,68

Lo ..... ratto in ..... tel ..... .

ha comunicato la seguente situazione:

**SITUAZIONE QUOTE INSOLUTE  
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2017-31/12/2017**

Num Scala	Nominativo	Saldo iniziale	1° Rata	2° Rata	Totale
<b>ed interno</b>					
1	Sc. A/1	10.846,24	671,00	651,00	12.168,24
1	Sc. A/4	6.637,80	506,00	491,00	7.634,80
1	Bo. 1P/40	427,79	28,00	27,00	482,79
1	Bo. 1P/41	427,79	28,00	27,00	482,79
1	Bo. 1P/42	442,63	29,00	28,00	499,63
1	Bo. 1P/46	397,94	26,00	25,00	448,94
<b>Totale</b>		<b>€ 19.180,19</b>	<b>€ 1.288,00</b>	<b>1.249,00</b>	<b>21.717,19</b>

**SITUAZIONE RIPARTO  
GESTIONE STRAORDINARIA 2017**

**Totale** ..... **€ 2.098,58**

**SITUAZIONE QUOTE INSOLUTE  
GESTIONE PIAZZA A-B 22/09/2016-10/04/2017**

Num Scala	Nominativo	Saldo iniziale	1° Rata	2° Rata	3° Rata	Totale
<b>ed interno</b>						
1	Sc. A/1		313,00	313,00	418,00	1.044,00
1	Sc. A/4		228,00	228,00	304,00	760,00
1	Bo. 1P/40		17,00	17,00	24,00	58,00
1	Bo. 1P/41		17,00	17,00	24,00	58,00

1	Bo. 1P/42		18,00	18,00	24,00	60,00
1	Bo. 1P/46		16,00	16,00	22,00	54,00

**Totale RUGINA R. ESTATE S.r.l. 0,00 € 609,00 € 609,00 € 816,00 € 2.034,00**

### **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### 7.1 Attuali proprietari

A tutto il 07.07.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà della RUGINA R. ESTATE S.r.l. (C.F. 06830500150) con sede in Genova, via ... n. 8.

N.B. NON si rileva trascritto, in capo alla società RUGINA R. ESTATE S.r.l. sopra indicata, alcun titolo d'acquisto riferito agli immobili, oggetto di procedura esecutiva, sopra descritti. Presumibilmente si ritengono pervenuti per atto MAI TRASCritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova, territorio-servizio pubblicità immobiliare.

#### 7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

Gli immobili, catastalmente, risultano di proprietà di RUGINA R. ESTATE S.r.l. con sede in Genova, via ... n. 8.

Sono pervenuti alla società RUGINA R. ESTATE S.r.l.:

- Rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano del 16.03.2007 rep.166110/32266 reg. a Milano il 28.03.2007 nr. 5025, trascritto in data 30.03.2007 RP.7692 RG.13604 da "Alcione 83 s.r.l." sede in Milano C.F. 06830500150.

Alla "RUGINA R. ESTATE S.r.l." sopra generalizzata, gli immobili sono pervenuti con rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano dell' 08.07.2004 rep. 156674/26567, trascritto in data 17.07.2004 RP. 21898 RG.35707 da "Alcione 83 s.r.l. in liquidazione" sede Milano C.F. 06830500150.

**ATTENZIONE:** in tale atto di provenienza, i boxes sono così descritti:

fg. 25 mapp. 2239 sub.40 C/6 mq.12

fg. 25 mapp. 2239 sub.41 C/6 mq.12

fg. 25 mapp. 2239 sub.46 C/6 mq.11

All' "Alcione 83 s.r.l." sede Milano gli immobili sono pervenuti con rogito Notaio Artidoro Solaro di Nerviano del 19.01.1994 rep.103558/6992 trascritto in data 01.03.1994 RP. 3015 RG.4546 da "Alcione 83 s.r.l." sede in Milano C.F. 06830500150.

**ATTENZIONE:** in tale atto di provenienza, i boxes sono così descritti:

fg. 25 mapp. 2239 sub.40 C/6 mq.12

fg. 25 mapp. 2239 sub.41 C/6 mq.12

fg. 25 mapp. 2239 sub.46 C/6 mq.11

In tale atto di provenienza, inoltre, si fa riferimento a:

- Servitù elettrodo a favore \_\_\_\_\_ costituita con atto del 16.10.1993 del 19.10.1993 rep. 15767-15772 autentiche Notaio Anna Maria Parlato di Genova, reg. a Genova il 04.11.1993 nr.5744.
- Convenzione edilizia stipulata con rogito Dr. Graziano Risiglione segr. Comunale del Comune di Arenzano in data 30.09.1993 rep.494 reg. a Genova il 17.10.1983 (così indicate le date) nr.018647 .
- Atto unilaterale d'asservimento con scrittura privata autenticata Notaio A. Porcile di Genova del 04.06.1985 rep. 8592 reg. a Genova il 31.05.1985 nr. 6029 trascritta in data 04.07.1985 RP 11774.

Inoltre si precisa che a carico del condominio ed a favore della residua proprietà della società venditrice in confine Nord viene istituita servitù di passo pedonale da esercitarsi attraverso la scala esterna ubicata tra l' Edificio A e la cabina Enel al map. 2239 sub. 2 del fg. 25.

Non e' stato possibile reperire nessuna notizia certa che confermi quanto affermato dall'amministratore degli immobili, \_\_\_\_\_ secondo il quale il giardino ,sul quale e' stata edificata la piscina, risulti di proprietà condominiale con il solo uso esclusivo alla proprietà degli immobili.

\*\*\*\*

## **8. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

### **8.1. Criteri di Stima:**

Data l situazione attuale dell'immobile

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

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

#### 8.2. Fonti di informazione:

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### 8.3. Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di l'immobile adibito a civile abitazione situato nel *Comune Arenzano, Via del Mare 54-56-58* composto due appartamenti, uniti da una scala interna e box siti al piano sottostante.

#### 8.4 - Dati tecnici:

Dato lo stato dei luoghi si ritiene corretto considerare la metratura totale del cespite pignorato ,composto da n°2 appartamenti accorpati e n°2 box aventi una superficie commerciale totale di circa mq.216,85 arrotondato a circa mq. 217,00

Si ricordano le singole Superfici commerciali

#### Appartamento piano terra:

Superficie commerciale indicativa :circa mq. 99,5 arrotondata a circa mq.99

#### Appartamento primo piano

Superficie commerciale indicativa :circa mq.84,88 arrotondata a circa mq.85,00

#### Box sub.45

Dato che trattasi di box pertinenziale la superficie commerciale indicativa sara' di circa mq.7,65

#### Box sub. 479

Dato che trattasi di box pertinenziale la superficie commerciale indicativa sara' di circa mq.25,20

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 3.200,00 €/mq. a un massimo di 4.500,00 €/mq

per box da un minimo di 2.500 €/mq un massimo di 3.700,00 €/mq

si ritiene corretto dare una valutazione di 4600,00 €/mq considerando la posizione con vista mare, le buone condizioni manutentive e la piscina che aumenta sensibilmente il valore dell'immobile sul mercato dell'immobile.

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale del lotto oggetto di valutazione composto da n°2 appartamenti (ora accorpati a formare un unico appartamento) piu' due box pertinenziali situata in autorimessa condominiale risulta essere di circa mq. 216,85 arrtondata a circa mq. 217 (duecentociasette)

Superficie totale del cespite mq. 217 X €/mq, 4,600,00 = € 998.200,00  
(novecentonovantottomiladuecento)

**Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 217 risulta essere di: € 998.200,00 (novecentonovantottomiladuecento)**

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto il valore finale sarà:

**il valore del cespite è stimato in € 998.200,00 (novecentonovantottomiladuecento)  
con la detrazione del 10% risulta essere di € 898.380,00  
(ottocentonovantottomilatrecentottanta)**

Se i box non fossero pertinenziali si potrebbero scorporare .

**N.B. Suddetto valore non tiene conto dei seguenti costi da affrontare prima del passaggio di proprietà:**

- Regolarizzazione dello stato attuale ( pratiche comunali e catastali ) circa Euro 5.000,00 escluse spese e oneri di legge.

Oppure

- Eventuale ripristino dell'ultimo stato autorizzato, secondo quanto depositato presso i competenti uffici.

## **9. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche del lotto oggetto di pignoramento e la documentazione recuperata, la scrivente ritiene che:allo stato attuale ,non si possa effettuare una vendita separata in

lotti del cespite pignorato, neanche dei box data la loro pertinenzialita'.

#### **10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile non è stato possibile redigere l' Attestato di Prestazione Energetica perche' lo stato dei luoghi è diverso da quanto depositato nei competenti uffici; sara' necessario provvedere all'accatastamento propedeutico per la redazione dell'APE.

\*\*\*\*

#### **11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

##### 11.1 Operazioni peritali

- giuramento effettuato il 07/06/2016 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, ;
- determinazione dei sopralluoghi mediante invio di raccomandata all' esecutata
- effettuato il sopralluogo, in data 12 Dicembre 2016 alle ore 11,30 presso l'immobile sito in Arenzano accedendo ai beni pignorati, ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche

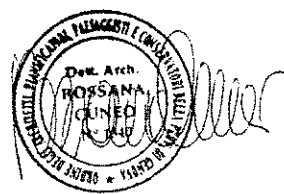
##### 11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Arenzano per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;
- accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 20/06/2017

Dott.Arch.Rossana Cuneo



1° AMBROGIO PERIN

Dott. Arch. Rossana Cuneo  
Tel. 010317984-3497550499  
Fax 0103773731  
[rossana.cuneo@archiworldpec.it](mailto:rossana.cuneo@archiworldpec.it)

C.so Torino 35/1  
16129 Genova  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)  
[archi.cuneomaccio@gmail.com](mailto:archi.cuneomaccio@gmail.com)

---

## TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 123/2016

Promossa da :

Contro:

\_\_\_\_\_  
Creditora

Debitrice eseguita

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: dr. Bonino

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITO IN ARENZANO (GE)  
VIA DEL MARE 54-56-58**

**-INTEGRAZIONE-**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**All.to A** Spese condominiali

**All.to B** Regolamento di Condominio

**All.to C** Documentazione del Comune di Arenzano - Edilizia Privata

**All.to D** APE n°16674

### PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, a seguito incarico ricevuto in data 17/03/2018

dall'Ill.mo Dottor Bonino, Giudice del procedimento ,ha provveduto a:

- sanare la posizione edilizia irregolare dovuta ad accorpamento di due unita' immobiliari
- accatastare correttamente gli immobili
- redigere APE degli immobili

A seguito di quanto sopra, si ritiene giusto esprimere una nuova valutazione aggiornata dell'immobile che ,dopo quanto sopra, risulta regolare sia dal punto di vista edilizia che catastale.

Le nuove coordinate catastali dell'immobile adibito ad abitazione risultano essere:  
Comune di Arenzano foglio 25 part.2239 Sub 251

Sono pero' ancora in attesa della validazione del catasto, malgrado la pratica sia stata inviata da tempo ; appena ricevuta sara' inoltrata per via telematica

Le coordinate catastali dei box risultano invariate perche' non sono state oggetto di incarico

Relativamente alla metodologia adottata per la valutazione e per la descrizione generale dell'immobile, si rimanda alla mia precedente relazione depositata ,datata 20/06/2017.

**LOTTO:** immobili ad uso appartamento sito nel Comune di Arenzano, composto da 2 immobili  
 in Via del Mare civ. 54-56-58 e 2 box

1. Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Arenzano, Via del Mare 54-56-58 composto da piano terra e da primo piano, uniti da una scala interna; annessi al cespite sono due box siti al piano sottostante.

2 - Dati tecnici:

La superficie commerciale del cespite pignorato ,composto dall'appartamento e da n°2 box , e' di circa mq.200,85 arrotondato a circa mq. 200,00

Rispetto alla mia precedente perizia e' diminuita la superficie commerciale perche', correttamente , non e' stata inserita la superficie dell'area esterna dato che trattasi di area esterna condominiale data in uso perpetuo, cosi come si evince dall'Art.28 pag.2 del Regolamento Condominiale

Si ricordano le singole superfici commerciali :

- Appartamento composto da piano terra e piano primo,per una superficie di circa mq.160,a tale superficie aggiungiamo la superficie del "marciapiede" e del poggiolo soprastante pari a circa 24 mq.che diventano circa mq.8 ( 24/3 perche' trattasi di accessorio esterno comunicante );quindi la superficie commerciale dell'immobile ad uso abitativo sara' di circa mq.mq.168
- Box sub.45  
Dato che trattasi di box pertinenziale la superficie commerciale indicativa sara' di circa mq.7,65
- Box sub. 479 Dato che trattasi di box pertinenziale la superficie commerciale indicativa sara' di circa mq.25,20

Relativamente a questo box, che come detto nella mia precedente relazione presenta un ampliamento con collegamento diretto all'appartamento del piano terra, tramite realizzazione di 5 gradini; a seguito verifiche sulla Normativa Vigente in materia, sarà necessario ripristinare lo stato precedente, eliminando la comunicazione tra abitazione e box, ricostruendo i muri perimetrali e demolendo i 5 gradini perché l'attuale situazione è potenzialmente pericolosa per rischio di propagazione di incendio tra i box e l'appartamento.

Ricordo che i box presentano vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari secondo modalità e disposizioni di cui art.9 della Legge 122/89, così come descritto a pag.2 del Provvedimento emesso dal Comune di Arenzano prot. N°2814 del 25 luglio 1991

Riguardo a quanto affermato dall'amministratore dello stabile, secondo il quale il giardino sul quale è stata edificata la piscina, risulta di proprietà condominiale con il solo uso esclusivo, tale affermazione trova riscontro nell'art. 2B a pag. 2 del Regolamento Condominiale

Come già dichiarato nella mia precedente CTU, gli immobili, oggetto della presente perizia, sono amministrati, per quanto riguarda la Pineta, dalla Comunità Pineta di Arenzano e, per quanto riguarda l'edificio di cui fanno parte, dallo

[redacted], situata in [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted] t  
 [redacted] adarenzano.it

ha comunicato la seguente situazione :

SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE	- € 6.128,95
ESERCIZIO 2018/2019	- € 1.011,12

Si allega comunque quanto ricevuto da

Ovviamente è possibile richiedere eventuali chiarimenti direttamente all'Amministrazione

Lo [redacted], situato in [redacted] 4  
 [redacted].it

ha comunicato la seguente situazione:

**RIPARTO CONSUNTIVO GLOBALE  
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2017-31/12/2017**

Totale € 21597,50

Si allega comunque quanto ricevuto dallo

Ovviamente e' possibile richiedere eventuali chiarimenti direttamente all'Amministrazione

\*\*\*\*

Relativamente alla valutazione dell'immobile, restano invariati i criteri di stima gia' descritti nella mia CTU precedente.

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 3.200,00 €/mq. a un massimo di 4.500,00 €/mq

per box da un minimo di 2.500 €/mq un massimo di 3.700,00 €/mq.

si ritiene corretto dare una valutazione di 4300,00 €/mq considerando la posizione con vista mare, le buone condizioni manutentive ; la piscina ,costruita su terreno condominiale in uso perpetuo, ma non di proprieta' ,aumentera' un 15% il valore dell'immobile .

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale del lotto oggetto di valutazione composto da n°1 appartamento piu' due box pertinenziali situata in autorimessa condominiale risulta essere di circa mq. 200,00 (duecento)

Superficie totale del cespite mq. 200 X €/mq, 4,300,00 = € 860.000,00 (ottocentosessantamila)

A tale cifra' aggiungiamo un 15% per l'uso della piscina costruita su area condominiale in uso perpetuo all'immobile ,per cui avra'

€ 860.000,00 X 15% = € 129.000,00 (centoventinovemila)

Valore totale dell'immobile € € 860.000,00+ € 129.000,00= € 989.000,00

**Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 200 risulta essere di: € 989.000,00 (novecentoottantatnovevemila)**

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto il valore finale sarà:  
il valore del cespite è stimato in € 989.000,00 con la detrazione del 10% risulta essere di € 890.100 (ottocentonovantamila) arrotondato a € 890.000 (ottocentonovantamila)

#### 10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n°16674

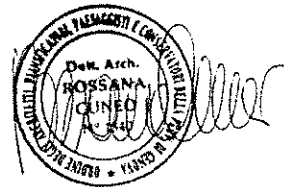
\*\*\*\*

Si ritiene di aver assolto al compito richiesto e di aver anche compiutamente risposto risposto ai quesiti posti

Mi dichiaro comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni siano necessari

Genova, 27/04/2018

Dott.Arch.Rossana Cuneo



2° INTEGRAZIONE

Dott. Arch. Rossana Cuneo  
Tel. 010317984-3497550499  
Fax 0103773731  
[rossana.cuneo@archiworklpec.it](mailto:rossana.cuneo@archiworklpec.it)

C.so Torino 35/1  
16129 Genova  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)  
[archi.cuneomaccio@gmail.com](mailto:archi.cuneomaccio@gmail.com)

---

## TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 123/2016

Promossa da :

..... )

Contro:

.....

Debitrice eseguita

All' Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: dr. Bonino

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITO IN ARENZANO (GE)**

**VIA DEL MARE 54-56-58**

**-ULTERIORE INTEGRAZIONE-**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

### PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, a seguito incarico ricevuto in data 17/03/2018

dall'Ill.mo Dottor Bonino, Giudice del procedimento, ha provveduto a:

- sanare la posizione edilizia irregolare dovuta ad accorpamento di due unità immobiliari
- accatastare correttamente gli immobili
- redigere APE degli immobili

Nuove coordinate catastali dell'immobile e conseguente nuova valutazione, sono già state descritte nella mia precedente relazione integrativa.

La validazione del catasto, arrivata nei giorni scorsi, è stata regolarmente inviata per via telematica.

Le coordinate catastali dei box risultano invariate perché non sono state oggetto di Incarico

A seguito ricevimento del Verbale di udienza del 15/05 u.s vorrei chiarire alcuni punti che, mi pare di capire, non sono stati affatto recepiti dalle parti, malgrado le mie relazioni precedenti:

1. Di proprietà dell'esecutato risulta essere solo l'immobile adibito ad abitazione (oggetto di sanatoria e di variazione catastale (come da preciso incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice) e box

Come si evince dalla planimetria catastale originale e dal rilievo fotografico allegati alla mia relazione, annessi all'immobile risultano una piccola striscia piastrellata, al piano terra, e un poggiolo, sito al primo piano, e nessuna area esterna



2. L'area che si trova davanti all'immobile ,e sulla quale e' stata costruita la piscina ,NON E' DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO
3. Come chiaramente specificato nella mia precedente integrazione di relazione,trattasi di area di proprieta' condominiale ad uso esclusivo
4. Quindi, ogni eventuale pratica inerente tale area esterna ,deve essere fatta dal legittimo proprietario, quindi dal Condominio.
5. Tutto cio' premesso,non ho mai parlato di tipo mappale perche' non era pratica necessaria per questo tipo di intervento

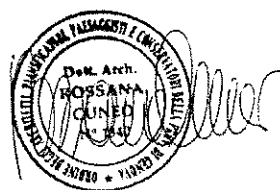
\*\*\*\*

Si ritiene di aver ulteriormente chiarito la situazione catastale del cespite pignorato

Mi dichiaro comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni siano necessari

Genova, 21/05/2018

Dott.Arch.Rossana Cuneo



3° 1/1000, 1/5000

Dott. Arch. Rossana Cuneo  
Tel. 010317984-3497550499  
Fax 0103773731  
[rossana.cuneo@archiworldpec.it](mailto:rossana.cuneo@archiworldpec.it)

C.so Torino 35/1  
16129 Genova  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)  
[archi.cuneomaccio@gmail.com](mailto:archi.cuneomaccio@gmail.com)

**i**

---

## **TRIBUNALE DI GENOVA**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Procedura n. R.E. 123/2016**

Promossa da :

Contro:

.....

Debitrice esecutata

All' Ill. mo Sig. Giudice dell' Esecuzione: dr. Bonino

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITO IN ARENZANO (GE)  
VIA DEL MARE 54-56-58**

**-INTEGRAZIONE-**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

### PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, a seguito nota dello studio Legale Miceli Desidero precisare:

1. Quando dico che restano invariati i criteri di stima etc intendo confermare che restano invariati rispetto alla mia CTU originale ,in quanto la stima viene fatta con lo stesso criterio e la stessa tipologia usate precedentemente
2. Quello che e' variato dalla mia precedente CTU e' che nella stima non era stato fatto un rilievo dell'immobile (perche' non necessario) ma era stata fatta una quantificazione di massima dei mq. sufficiente per effettuare la valutazione,basata sulla documentazione esistente e sul sopralluogo effettuato.
3. Quello che e' variato dalla mia precedente CTU ,e' che e' stato chiarito, che l'area sulla quale e' stata costruita la piscina ,NON E' DI PROPRIETA' dell'esecutato e quindi la superficie dell'area non e' stata computata nei mq. commerciali dell'immobile
4. Quello che e' variato dalla mia precedente CTU ,e che e' stato chiarito, che l'area sulla quale e' stata costruita la piscina ,NON E' DI PROPRIETA' dell'esecutato e quindi la valutazione a mq. viene abbassata da € / mq. 4.600,00 a €/mq. 4.300,00

5. Quello che e' variato dalla mia precedente CTU ,e' la consistenza e la tipologia del cespite che da due appartamenti di media metratura, facilmente commerciabili, e' passato ad un appartamento unico di metratura piu' consistente ,che risulta piu' difficile collocare sul mercato ; cio ' a mggior ragione in una situazione ambientale di prevalenza di seconde case; quindi la valutazione a mq. viene abbassata da €/mq. 4.600,00 a €/mq. 4.300,00

Tutto cio' premesso ,confermo la mia ultima valutazione del cespite

Genova, 27/05/2018

Dott.Arch.Rossana Cuneo

