



COMUNE DI NE

Città Metropolitana di Genova

Piazza dei Mosto 2, 16040 NE (Ge)
C.F.: 82002590105 - P.IVA: 00209460997

SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Tel. 0185.337090 Fax 0185.337530
e-mail: info@pec.comune.ne.ge.it
ediliziaprivata@comune.ne.ge.it



Prot. 9168

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- VISTA l'istanza presentata in data 07/09/2019, prot. 9113, dal Geom. Barbera Alberto nato a Genova il 28/07/1962 e residente in Genova Via San Lorenzo, 11/10 C.F.: BRBLRT62L28D969S - in qualità di C.T.U., tesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, relativo ai beni censiti al Catasto Terreni come di seguito elencati.
- VISTO l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i., come sostituito dall'art.35 della L.R. 06.06.2008 n.16 (Disciplina dell'attività edilizia) e s.m.i.;
- VISTO il P.U.C. del Comune di Ne, reso attuativo con Provvedimento Dirigenziale – Area 05 – Provincia di Genova – atto n.5955 prot.98365 del 19.12.2001, nonché le successive varianti;
- VISTI gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- che i mappali siti in questo Comune sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche come da prospetto retroesteso;
- che nel Piano di Bacino Stralcio sul rischio idrogeologico (P.d.B.) – Ambito 16, i mappali interessati ricadono nelle zone riportate nel prospetto retroesteso;
- che nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato dalla Regione Liguria con Deliberazione n.6 del 26.02.1990, i mappali interessati ricadono nelle zone di assetto insediativo sottoelencate;

PRECISA

- che la certificazione riguarda esclusivamente i vincoli di carattere urbanistico e non quelli impostati da leggi statali o regionali per la tutela dei beni di interesse storico, paesaggistico, o altri previsti da norme speciali;
- che le delimitazioni di zona del suddetto Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico hanno valore indicativo in quanto desunte da cartografia in scala 1:25.000 e che i richiedenti potranno richiedere agli Uffici Regionali una più esatta delimitazione delle zone stesse;
- che la presente certificazione riporta nella tabella allegata anche le aree percorse da incendi così come previsto dalla Legge 21.11.2000 n.353 e s.m.i.;

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica in bollo da € 16,00 per gli usi di cui all'art.35 della L.R. 06.06.2008 n.16 e s.m.i., riferito alla normativa urbanistica vigente alla data **odierna**.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

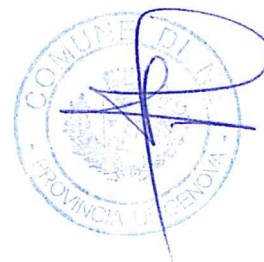
Ai sensi dell'art.30, comma 3, del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e s.m.i., il presente certificato ha validità di dodici mesi dalla data del rilascio.

NE, li 09.09.2019

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia
(geom. ~~Andrea~~ Gigliato)



Fg.	Mapp.	Destinazione urbanistica
31	376	Ricade interamente in Zona: NI-CO - Assetto Insediativo del PTCP Nuclei Isolati - regime normativo di consolidamento del PTCP
		Ricade interamente in Zona: Pg4 - frana attiva - Piano di Bacino - Ambito 16 Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico ai sensi art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in Legge 267/1998.
		Ricade interamente in Zona: TPA-E2 - territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali
31	973	Ricade interamente in Zona: NI-CO - Assetto Insediativo del PTCP Nuclei Isolati - regime normativo di consolidamento del PTCP
		Ricade interamente in Zona: Pg4 - frana attiva - Piano di Bacino - Ambito 16 Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico ai sensi art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in Legge 267/1998.
		Ricade interamente in Zona: TPA-E2 - territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginali



STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO, 11/10 - 16123 GENOVA
TEL. 010.247.17.69 - FAX PASSANTE
E-mail: studiobarbera@tiscali.it

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 391/2015

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare
promosso da:

[REDACTED]
- PROCEDENTE:
- AVV. V. ROPPO

CONTRO

[REDACTED]
- ESECUTATI:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rosario Ammendolia

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di
Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito
telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 20 settembre 2016



All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott. Rosario Ammendola

0 - Incarico:

- 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;
- b) 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 precedente 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per 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 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 casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

c) 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 esclusione 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 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 sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- dovranno essere 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 provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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 precedente, ai fini della nomina di 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 sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- 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 precedenti 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.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Casa unifamiliare, di civile abitazione, sita in Località Arzeno civ. 155, già civ. 37, in Comune di Ne (GE), composta di taverna, cucina, camera e bagno al piano seminterrato, soggiorno cucina camera e bagno al piano rialzato, oltre ad un loggiato e circostante annesso terreno pertinenziale, due camere al piano mansardato; il tutto per complessivi mq. 300,0 ca. lordi, di cui mq. 120 ca. al piano seminterrato, mq. 100 ca. al piano rialzato e mq. 80 ca. di mansarda; oltre un loggiato di mq. 15 ca. al piano rialzato. La superficie netta o calpestabile complessiva è pari a mq. 250 ca., di cui mq. 95 ca. al piano seminterrato, mq. 82 ca. al piano rialzato e mq. 73 ca. di mansarda.



1.1 Dati tecnici:

Taverna al piano seminterrato:	mq. 120,0 ca.
Abitazione al piano rialzato:	mq. 100,0 ca.
Mansarda:	mq. 80,0 ca.
Loggiato al piano rialzato:	mq. 15,0 ca.
Corte esterna - mapp.le 973 ex 324 e 609:	mq. 620,0 ca.
Terreno pertinenziale - mapp. 376:	mq. 640 ca.

1.2 Superficie catastale

Villino: mq. 272,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

La casa in oggetto di relazione, con annessa corte urbana, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ne, come segue:

- foglio 31, particella 973 (già particelle 324 e 609), sub. 5, ubicazione Via Arzeno 155, piani S1-T-1, categoria A/7, classe 2, vani 10, rendita € 619,75.

Correttamente in capo a:

- [redacted] nata a Genova il [redacted]

Il terreno di pertinenza della casa in oggetto di relazione risulta attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Ne, come segue:

- foglio 31, particella 376, qualità seminativo, classe 3,



consistenza mq. 640, reddito dominicale € 1,82, reddito agrario € 1,98.

Correttamente in capo a:

- [redacted] nata a Genova [redacted]

1.4 Regolarità catastale

Dalla verifica delle intestazioni catastali e dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi con l'ultima planimetria in atti acquisita dal Catasto Fabbricati, lo scrivente può riferire che l'intestazione catastale è conforme a quanto iscritto nei Registri Immobiliari e che lo stato di fatto è conforme alla planimetria depositata in atti (vedere planimetria catastale di allegato B e documentazione edilizia di allegato D).

1.5 Confini

Il terreno nel suo insieme, con l'entrostante casa di civile abitazione - villino, risulta posta tra le seguenti coerenze:

- a nord: mappale 318 del foglio 31;
- a est: mappali 325 e 377 del foglio 31;
- a sud: mappale 379 del foglio 31;
- a ovest: mappali 374, 375, 378 del fg. 31.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: la casa con circostante terreno è posta in una zona frazionale del Comune di Ne, da cui dista circa 8 km. La frazione di Arzeno è situata lungo la strada provinciale n. 26 ad un'altitudine di mt. 600 e consta di un antico nucleo di case poste in mezzo alla circostante campagna. La casa in oggetto di relazione è ubicata in aperta campagna.

La frazione, che è caratterizzata da insediamenti storici a prevalente carattere residenziale, è scarsamente servita e lontana da centri di aggregazione e da attività commerciali, uffici, scuole, negozi, nonché servita da mezzi di trasporto poco frequenti.

non è servita

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali caratterizzate da tessuto agricolo contadino fortemente estensivo.

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie e a circa mt. 100, stazione ferroviaria di Lavagna a circa Km. 18; autostrada ingresso di Lavagna a km. 16 circa di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente consulente l'immobile in oggetto di pignoramento è



risultato abitato dall'esecutata e suoi famigliari.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni

A partire dal giorno 4 agosto 1995, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 5 agosto 2015, data di trascrizione del pignoramento, per gli immobili in oggetto di esecuzione (casa e appezzamento di terreno) risultano pubblicate le seguenti formalità di



iscrizioni:

- Iscr. n° 206 del 03/03/1987: Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo a rogito Notaio [redacted] di Varese Ligure del 2/3/1987, a favore di [redacted] S.p.A. con sede in Genova, fino alla concorrenza della somma totale di Lire 150.000.000, contro l'esecutata [redacted]; rinnovata con Iscr. n. 303 del 7/2/2007;
- Iscr. n° 183 del 23/03/1994: Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo a rogito Notaio P. Griffini di Santa Margherita Ligure del 2/3/1994, a favore [redacted] [redacted] con sede in Genova, fino alla concorrenza della somma totale di Lire 300.000.000, contro [redacted]; rinnovata con Iscr. n. 453 del 24/6/2013;
- Iscr. n° 971 del 22/12/1997: Ipoteca giudiziale, a favore [redacted] con sede in Genova, fino alla concorrenza della somma totale di Lire 20.000.000, contro l'esecutata [redacted];
- Iscr. n° 1251 del 12/08/2010: Ipoteca legale, derivante da credito esattoriale a favore [redacted] con sede in Genova, fino alla concorrenza della somma totale di Euro 117.850,58, contro l'esecutata [redacted]



4.2.2. Trascrizioni

A partire dal giorno 4 agosto 1995, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 5 agosto 2015, data di trascrizione del pignoramento, per gli immobili in oggetto di esecuzione (casa e appezzamento di terreno) risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizione:

- Trasc. n° 8956 del 13/10/2003: atto giudiziario nascente da verbale di pignoramento immobili, a favore [REDACTED] con sede in Genova e contro l'esecutata [REDACTED]
- Trasc. n° 4926 del 5/08/2015: atto giudiziario nascente da verbale di pignoramento immobili, a favore [REDACTED] con sede in Genova e contro l'esecutata [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: Euro 8.000,00 ca.



4.3.2. di conformità catastale: nessun onere.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base a quanto riscontrato in loco dallo scrivente tecnico sussistono problemi di natura geologica che riguardano più in generale la zona di Arzeno, interessata da un movimento franoso di grande portata, che ha già comportato e sta comportando evidenti ripercussioni sulla statica della casa che evidenzia un quadro fessurativo ben delineato costituito da crepe, incrinature e disgregazioni delle murature.

La situazione attualmente è ben lungi dal presentare pericolo di incolumità per persone o cose, ma incide negativamente sul valore di stima.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari:

- [REDACTED] nata a Genova [REDACTED]

6.2 precedenti proprietari negli ultimi venti anni

L'intera titolarità degli immobili in oggetto di relazione (casa e appezzamento di terreno) è pervenuta all'odierna esecutata [REDACTED], per atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Cecchini di Varese Ligure in data



23/12/1986, al rep. n. 4702, dalle precedenti proprietari e signora [redacted] nata a Ferrara [redacted] e [redacted] nata a Ferrara i [redacted]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto lo scrivente geometra, ha riscontrato che l'intera abitazione di cui trattasi è stata oggetto di domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 (Pratica condono n. 118-119 presentata in data 27/06/86 prot. n. 3411/6092) non ancora definitasi a causa dell'incompleto pagamento degli oneri di concessione e della sanzione paesistico-ambientale (vedere allegato D).

Ai fini della definizione della suddetta pratica edilizia, compresi gli interessi maturati alla data del pignoramento (12/5/2015), resta ancora da corrispondere la somma di Euro 7.562,58, che lo scrivente indicativamente ritiene prudentiale arrotondare a Euro 8.000,00.

Di conseguenza, ai fini della regolarità edilizia dell'immobile resta necessario provvedere al pagamento della suddette somme al Comune di Ne.

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso il Comune di Ne il redigente tecnico può indicare che per la casa in oggetto di



relazione risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 34
in data 18/11/1969 (vedere allegato D).

8. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto di relazione non risulta in contrasto con il regime normativo previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale e pertanto le suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in oggetto di relazione è costituito da una struttura di cemento armato con tamponamenti e muri a tratti semi collaborati.

Come in precedenza in altro capitolo già indicato, sono attualmente presenti nell'edificio evidenti crepe, incrinature e disgregazioni delle murature causate da movimento franoso di grande portata che interessa la frazione di Arzeno.

La situazione statica è comunque attualmente priva di pericoli per l'incolumità di persone o cose, anche se incide negativamente sul valore di stima.



COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature in mattoni forati o semipieni intonacati e semplicemente tinteggiati; le pavimentazioni sono in piastrelle; le finestre così come le persiane e le porte interne sono in legno; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento, rete idrica, elettrica, fognatura e allaccio telefonico.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente esperto ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del



medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quanto altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli "I.V.S. - Market Comparison Approach", sulla base dell'acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell'ambito del medesimo "segmento di mercato", nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori



e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare, dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima (vedere allegate quotazioni immobiliari). Tenuto inoltre conto della particolare crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato, a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare momento di crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate



nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

Mercuriali (vedere allegato G):

1. O.M.I. (anno 2015 - secondo semestre) - zona extrurbana-frazioni - villini - stato conservativo normale - valore unitario compreso tra € 1.200 - € 1.750: -si assume il valore inferiore:	€ 1.200,00
2. F.I.A.I.P. (anno 2015) - frazioni - abitazioni in buono stato - valore unitario compreso tra € 650 - € 950: -valore medio:	€ 800,00
3. Borsino Immobiliare - Frazioni - Villini - - valore unitario compreso tra € 973 - € 1.400: -valore medio:	€ 187,00
<hr/>	
totale	€ 1.186,99
<hr/>	
€ 3.186,99 : 3 = € 1.062,33, arrotondabile a	€ 1.050,00

pari al valore unitario a mq. medio ordinario di riferimento



Sulla base del valore medio unitario ordinario, come sopra determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,90, essendo l'immobile in stato conservativo mediocre, vedere fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore unitario di mercato che segue:

$$\text{€/mq. } 1.050,00 \times 0,90 = \text{€/mq. } 945,00$$

da cui ne segue che la stima sarà data dal prodotto del suddetto valore unitario per i mq. commerciali, ovvero i metri quadri lordi moltiplicati per un coefficiente di perequazione tra il suddetto valore unitario riferito al bene principale (piano rialzato) e quello di ogni singolo differente bene secondario e/o accessorio, ovvero:

1. Abitazione al piano rialzato:

$$\text{€/mq. } 945,00 \times \text{mq. } 100,0 \times 1,00 = \quad \text{€} \quad 94.500,00$$

2. Loggiato al piano rialzato:

$$\text{€/mq. } 945,00 \times \text{mq. } 15,0 \times 0,30 = \quad \text{€} \quad 4.252,50$$



3. Taverna al piano seminterrato:

€/mq. 945,00 x mq. 120,0 x 0,85 = € 96.390,00

4. Mansarda:

€/mq. 945,00 x mq. 80,0 x 0,75 = € 56.700,00

5. Corte esterna - mapp.le 973 ex 324 e 609:

€/mq. 945,00 x mq. 620,0 x 0,01 = € 5.859,00

6. Terreno pertinenziale - mapp.le 376:

€/mq. 945,00 x mq. 640,0 x 0,005 = € 3.024,00

Valore complessivo di stima € 260.735,50

arrotondabile a Euro 260.000,00.

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore di stima ordinaria di Euro 260.000,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso:	libero	1,00
- vincoli e oneri giuridici:	nessuno	1,00
- assenza di garanzia per vizi:	bassa	0,80

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

$1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 0,80$ che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 260.000,00 x 0,80 = Euro 208.000,00, arrotondabile a

Euro 210.000,00, che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi per spese di



regolarizzazione edilizia e il decremento di valore conseguente alle precarie condizioni statiche i cui versa l'immobile per effetto di un movimento franoso che interessa la zona ove è ubicato.

Valore a base d'asta:

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi per spese di regolarizzazione edilizia e il decremento di valore conseguente alle precarie condizioni statiche i cui versa l'immobile per effetto di un movimento franoso che interessa la zona ove è ubicato, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato: € 210.000,00
 - dedotte le spese per la regolarità urbanistica: € 8.000,00
 - dedotto decremento per situazione di particolare criticità idrogeologica, frana in atto: € 210.000 x 0,50 = € 105.000,00
- restano € 97.000,00

(novantasettemila/00) quale prezzo a base d'asta



11 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.

11.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 12 gennaio 2016 l'esperto della procedura in epigrafe;
- accettazione e giuramento di rito in data 19 gennaio 2016;
- accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

Riepilogo

Casa unifamiliare, di civile abitazione, sita in Località Arzeno civ. 155, già civ. 37, in Comune di Ne (GE), composta di taverna, cucina, camera e bagno al piano seminterrato, soggiorno cucina camera e bagno al piano rialzato, oltre ad un loggiato e circostante annesso terreno pertinenziale, due camere al piano mansardato; il tutto per complessivi mq. 300,0 ca. lordi, di cui mq. 120 ca. al piano seminterrato, mq. 100 ca. al piano rialzato e mq. 80 ca. di mansarda; oltre un loggiato di mq. 15 ca. al piano rialzato. La superficie netta o calpestabile complessiva è pari a mq. 250 ca., di cui mq. 95 ca. al piano seminterrato, mq. 82 ca.



- GEOM. ALBERTO BARBERA -

C.T.U. nell'Esecuzione: Banca Carige SpA / Foglii Loris + 1 - R.E. n. 391/2015

al piano rialzato e mq. 73 ca. di mansarda.

Prezzo a base d'asta: Euro 97.000,00

Regolarità edilizia: leggere relazione

Classe energetica: E



- GEOM. ALBERTO BARBERA -

C.T.U. nell'Esecuzione: Banca Carige SpA di Fossati Lulim - I - R.E. n. 391/2015

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione tramite PCT e il deposito di una copia di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente l'originale del Certificato Energetico e della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza con osservanza si rassegna.

Genova, 20 settembre 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Geom. Alberto Barbera)

ALLEGATI:

- A- Certificazione Energetica
- B- Documentazione catastale
- C- Certificato di destinazione urbanistica;
- D- Documentazione edilizio-urbanistica;
- E- Documentazione fotografica;
- F- Quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, **ATTESTA** che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 20 settembre 2016, a mezzo posta ordinaria ai creditori procedenti in esecuzione, ai debitori.

In fede.

