

Tribunale Civile di Genova
Sezione VII
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare proposta da

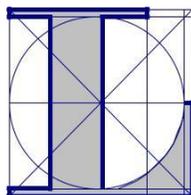
BANCA CARIGE

contro

Debitore esecutato

G.E. Dr. Mirko Parentini

Relazione di Stima



STUDIO TECNICO INGEGNERIA
ing. Lucio Lungonelli

via Longo, 7/1 16155 Genova
tel. e fax +39 010 698.33.67 - e-mail ing.luciolungonelli@alice.it
p.iva 02380540100 cod. fisc. LNG LCU 57L12 D969T



A.D. Facoltà di Ingegneria - Università di Genova
CERTIFICAZIONE EUROPEA ISO 17024 sulle VALUTAZIONI IMMOBILIARI

INDICE

<i>Cap. 1 - Incarico e premesse</i>	4
<i>Cap. 2 - Identificazione dei beni immobili oggetto della stima</i>	8
2.A <i>Immobile sito in via Ludovico Calda civ. n° 29 int. 18</i>	9
2.A.1 <i>Dati tecnici</i> :	9
2.A.2 <i>Calcolo superficie commerciale</i> :	9
2.A.3 <i>Identificativi catastali</i> :	9
2.A.4 <i>Regolarità catastale</i> :	10
2.A.5 <i>Confini</i> :	10
2.B <i>Magazzino sito in via Ludovico Calda civ. n° 21r</i>	10
2.B.1 <i>Dati tecnici</i> :	10
2.B.2 <i>Calcolo superficie commerciale</i> :	10
2.B.3 <i>Identificativi catastali</i> :	11
2.B.4 <i>Regolarità catastale</i> :	11
2.B.5 <i>Confini</i> :	11
<i>Cap. 3 - Descrizione sommaria</i>	11
<i>Cap. 4 - Stato di possesso</i> :	12
<i>Cap. 5 - Vincoli ed Oneri Giuridici</i>	13
5.1- <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i> :	13
5.2- <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</i> :	13
5.2.1 <i>Iscrizioni ipotecarie</i> :	13
5.2.2 <i>Pignoramenti</i> :	14
5.2.3 <i>Altre trascrizioni</i> :	14
5.2.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> :	14
<i>Cap. 6 - Altre informazioni per l'acquirente</i>	14
<i>Cap. 7 - Attuali e precedenti proprietari</i> :	14
7.1 - <i>Attuali proprietari</i> :	14
7.2 - <i>Regolarità Edilizia</i> :	15
<i>Cap. 8 - Indagine Urbanistica</i> :	16
<i>Cap. 9 - Vincoli</i> :.....	16
<i>Cap. 10 - Caratteristiche descrittive</i> :	16
<i>Cap. 11 - Stima degli Immobili</i>	16
10.1 - <i>Criteri di Stima</i> :	16

10.2 -	Fonti di Informazione:	18
10.3 -	Stima ALLOGGIO con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach)	18
10.4 -	Stima ALLOGGIO con il "Costo di Ricostruzione Deprezzato" (Cost Approach).	19
10.5 -	Stima del Valore a Base D'asta dell'ALLOGGIO.	21
10.6 -	Stima del MAGAZZINO con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach)	21
10.7 -	Stima del MAGAZZINO con il "Costo di Ricostruzione Deprezzato" (Cost Approach).	22
10.8 -	Stima del Valore a Base D'asta del MAGAZZINO.	23
Cap. 12 -	Divisione in lotti	24
Cap. 13 -	Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	24
Cap. 14 -	Attestato di Certificazione Energetica	25
Cap. 15 -	Rilievo fotografico	25
Cap. 16 -	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.:	26
16.1 -	Operazioni Peritali	26
16.2 -	Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	26

████████████████████

Avv. ████████████████████

contro

████████████████████

deb.re esecutato

* * * * *

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
RELATIVA A DUE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
SITI IN VIA LUDOVICO CALDA civ. 29 int. 18 e civ. 21r A SESTRI
PONENTE COMUNE DI GENOVA (GE);**

* * * * *

Cap. 1 - Incarico e premesse

Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ing. Lucio Lungonelli, libero professionista con studio in Genova, via G.G. Longo 7/1, tel. 698.33.67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n°5401, veniva nominato, con Ordinanza emessa dalla S.V. Illustrissima, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di cui in epigrafe.

Al sottoscritto veniva proposto il seguente quesito:

A - verifichi l'esperto innanzitutto 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 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 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 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 procedente, 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 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 sull'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 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'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 procedente, 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.

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.

Autorizza sin 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 estrarne 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.

Cap. 2 - Identificazione dei beni immobili oggetto della stima

Formano oggetto della stima di cui all'incarico, i seguenti immobili:

- A. Immobile ad uso civile abitazione sito in VIA LUDOVICO CALDA civ. n° 29 int. 18 a SESTRI PONENTE (GE);

B. Immobile ad uso magazzino sito in VIA LUDOVICO CALDA civ. n° 21R a SESTRI PONENTE (GE)

Si riportano nel seguito i dati e la descrizione per ciascuno dei due immobili, separandoli tra loro per comodità di lettura.

2.A Immobile sito in via Ludovico Calda civ. n° 29 int. 18

I dati dell'immobile di cui al presente paragrafo sono i seguenti:

2.A.1 Dati tecnici:

superficie lorda ALLOGGIO: 113,50 mq;

(vedi planimetria catastale ALLEGATO 1)

2.A.2 Calcolo superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato in conformità con il Codice delle Valutazioni Immobiliari e con il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari adottato dall'Agenzia delle Entrate, che hanno recepito, entrambi, la normativa UNI 10750.

superficie lorda ALLOGGIO:	113,5 mq.	x	1,00	=	113,50 mq.
superficie poggiali:	13,50 mq.	x	0,15	=	2,02 mq.
superficie cantina	5,00 mq.	x	0,10	=	<u>0,50 mq.</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					116,02 mq.

2.A.3 Identificativi catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile risulta censito alla:

sez. BOR, foglio 76, mappale 554, sub. 22

risulta di categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 116 mq., e conseguente rendita catastale di € 772,10 (vedi visura catastale ALLEGATO 2).

L'immobile risulta intestato a:

❖ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED],
proprietà per 1/1 (vedi certificazione notarile ALLEGATO 3);

2.A.4 Regolarità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile.

2.A.5 Confini:

L'immobile in oggetto confina:

- a Nord: con il vano scale e l'int. 17 stesso civico;
- a Sud: con la via Ludovico Calda;
- a Est: con la via Ludovico Calda;
- a Ovest: con la via Ludovico Calda.

2.B Magazzino sito in via Ludovico Calda civ. n° 21r

I dati dell'immobile di cui al presente paragrafo sono i seguenti:

2.B.1 Dati tecnici:

superficie lorda MAGAZZINO: 92,30 mq;
(vedi planimetria catastale ALLEGATO 4)

2.B.2 Calcolo superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato in conformità con il Codice delle Valutazioni Immobiliari e con il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari adottato dall'Agenzia delle Entrate, che hanno recepito, entrambi, la normativa UNI 10750.

superficie lorda MAGAZZINO: 92,30 mq. x 1,00 = 92,30 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 92,30 mq.

2.B.3 identificativi catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile risulta censito al:

sez. BOR foglio 76, mappale 554, sub. 25

risulta di categoria C/2, classe 6, superficie catastale 83 mq., e conseguente rendita catastale di € 490,84 (vedi visura catastale ALLEGATO 5).

2.B.4 Regolarità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate LE SEGUENTI DIFFORMITA' tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile:

- a. la parete posta a nord confinante con l'atrio del civico 29 non risulta nella posizione indicata nella planimetria ma spostata di circa 80 cm.; ciò crea un aumento della superficie utile del magazzino; tale allargamento è la causa della differenza tra il valore della superficie commerciale riportato al capitolo 2.B.2 e il valore della superficie catastale indicato al capitolo 2.B.3;
- b. è stata creata una cella frigo tramite la costruzione di tre pareti in muratura;
- c. è stato chiuso il varco di comunicazione tra la parete posta a sud e il pilastro adiacente.

2.B.5 Confini:

L'immobile in oggetto confina:

- a Nord: con il vano scale e l'atrio del civico 29 stessa via;
- a Sud: con il civ. 19r di via Ludovico Calda;
- a Est: con il corridoio cantine del civ. 29 di via Ludovico Calda e le cantine 1 e 9;
- a Ovest: con la via Ludovico Calda.

Cap. 3 - Descrizione sommaria

L'ALLOGGIO in oggetto si trova al sesto ed ultimo piano, di un palazzo costituito da alloggi residenziali e da locali commerciali, tra cui l'altro immobile in

oggetto, al piano terra. Il palazzo ha caratteristiche civili, in medio stato d'uso, direttamente prospiciente la via Ludovico Calda da cui ha accesso.

L'alloggio in oggetto ha accesso tramite atrio e vano scala direttamente dalla via Ludovico Calda e risulta costituito da:

INGRESSO, SOGGIORNO con ANGOLO COTTURA, BAGNO, TRE CAMERE, SALA.

Quali caratteristiche di finitura presenta:

Pavimenti: in graniglia alla genovese di buona fattura in buono stato d'uso;

Pareti: finite a intonaco e pittura lavabile in buono stato d'uso; il bagno e la cucina in ceramica di buona fattura e buono stato d'uso;

Porte interne: in legno a semplice partita di buona fattura e buono stato d'uso;

Serramenti esterni: una camera e la sala in pvc, il resto dei locali in legno di buona fattura e medio stato d'uso con persiane in legno;

Altezza interna dei vani. 300 cm.

Riscaldamento centralizzato con caldaia a gas.

Il MAGAZZINO è posto al piano terra nel palazzo di cui al punto precedente. Ha accesso carrabile dalla via Ludovico Calda e risulta costituito da:

LOCALE con accesso dalla via Ludovico Calda, CELLA FRIGO; ampio DISIMPEGNO; LOCALE DEPOSITO, BAGNO.

Le pareti sono finite in lastre di marmo.

Cap. 4 - Stato di possesso:

Entrambi gli immobili in oggetto risultano occupati dall'esecutato.

Entrambi gli immobili risultano intestati **per il 100 %** al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Risultano a lui pervenuti tramite ATTO di COMPRAVENDITA a rogito not. [REDACTED] di Genova in data [REDACTED] rep. [REDACTED], dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

L'atto è stato trascritto alla Conserv. Reg. Immob. di Genova il [REDACTED] al R.P. [REDACTED] gen. [REDACTED].

Cap. 5 - Vincoli ed Oneri Giuridici

5.1- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA.

Dagli atti presenti negli archivi del Comune di residenza dell'esecutato, risulta che lo stesso ha contratto matrimonio in data [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e che è stato scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Genova in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ALLEGATO 6).

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: NESSUNO.

5.2- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

5.2.1 Iscrizioni ipotecarie:

Dalle certificazioni agli atti di Procedura fino a tutto il 2 marzo 2016, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie (vedi certificazione notarile ALLEGATO 3) :

- a) IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di mutuo concesso con atto del [REDACTED] a rogito not. [REDACTED] [REDACTED] di Genova rep. [REDACTED], iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Genova al Reg. Part. n. [REDACTED]/[REDACTED] del [REDACTED], a favore di Banca CA.RI.GE S.p.A., per un capitale pari a € [REDACTED];
- b) IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di concessione di mutuo concesso con atto del [REDACTED] a rogito not. [REDACTED] [REDACTED] di Genova rep. [REDACTED], iscritta presso

l'Ufficio del Territorio di Genova al Reg. Part. n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di Banca CA.RI.GE S.p.A., per un capitale pari a € [REDACTED];

5.2.2 Pignoramenti:

Dalle certificazioni degli Atti di Procedura, è risultato quanto segue (vedi certificazione notarile ALLEGATO 3) :

- a) In data 1/2/2016 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 2/3/2016, al Reg. Part. n.4211, Reg. Gen. n. 5828.

A favore: [REDACTED].

Contro: Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

5.2.3 Altre trascrizioni:

NESSUNA.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso:

NESSUNA.

Cap. 6) Altre informazioni per l'acquirente

Spese di gestione dell'immobile: Euro ----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Euro ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro ----

Cap. 7 - Attuali e precedenti proprietari:

7.1 - Attuali proprietari:

Gli immobili risultano di proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Risultano a lui pervenuti tramite ATTO di COMPRAVENDITA

a rogito not. [REDACTED] [REDACTED] di Genova in data [REDACTED] rep. [REDACTED], dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. L'atto è stato trascritto alla Conserv. Reg. Immob. di Genova il [REDACTED] al R.P. [REDACTED] gen. [REDACTED].

Alla Signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risultano pervenuti:

- l'alloggio sito in via Ludovico Calda civ. 29 int. 18 tramite ATTO di ASSEGNAZIONE a rogito not. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla Soc. Mutua Coop. Edilizia [REDACTED] a r.l. con sede in [REDACTED];
- il magazzino sito in via Ludovico Calda civ. 21r tramite ATTO di COMPRAVENDITA a rogito not. [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

7.2 - Regolarità Edilizia:

Il progetto originario non risulta nell'Archivio del Comune di Genova (GE).

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate LE SEGUENTI DIFFORMITA' tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile:

- a. la parete posta a nord confinante con l'atrio del civico 29 non risulta nella posizione indicata nella planimetria ma spostata di circa 80 cm.; ciò crea un aumento della superficie utile del magazzino; tale allargamento è la causa della differenza tra il valore della superficie commerciale riportato al capitolo 2.3.2 e il valore della superficie catastale indicato al capitolo 2.3.3;
- b. è stata creata una cella frigo tramite la costruzione di tre pareti in muratura;
- c. è stato chiuso il varco di comunicazione tra la parete posta a sud e il pilastro adiacente.

Cap.8 - Indagine Urbanistica:

In base al Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R.G. n° 15 del 18/1/2000, l'immobile in oggetto risulta inserito in zona BS-

In base al P.T.C.P. approvato con delibera del Consiglio Regionale n° 6 del 26/2/1990 risulta inserito in ambito NI-MA (nucleo isolato di mantenimento).

Cap. 9 - Vincoli:

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Genova e presso la Soprintendenza ai Beni Artistici e Culturali, l'immobile oggetto della presente stima non risulta soggetto a nessun vincolo in particolare non risulta soggetto al vincolo derivante dall'applicazione del D.L.vo n° 490 .

Cap. 10 - Caratteristiche descrittive:

A parere dello scrivente esistono aspetti sfavorevoli in merito alla commerciabilità dei beni in oggetto, costituiti dalla loro posizione decentrata e dalla scarsa comodità di accesso.

Si ritiene, pertanto, che la commerciabilità dei beni non abbia criteri di immediatezza.

Cap. 11 - Stima degli Immobili

10.1 - Criteri di Stima:

Nell'assegnazione del valore agli immobili in oggetto di stima, il prezzo a base d'asta è stato determinato mediante utilizzo del sistema:

- **del “confronto di mercato” (Market Comparison Approach).**

Tale metodo è indicato dagli International Valuation Standards (I.V.S.) e comprende un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa,

raccolte e presentate in modo sistematico per ottenere una valutazione immobiliare che sia puntuale, trasparente e quanto mai precisa. In particolare il Metodo di Confronto di Mercato (MCA) si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Tale immobile è poi confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. In altre parole il principio su cui si fonda l'MCA consiste nella considerazione per la quale *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*. Nella sostanza l'MCA è una procedura sistematica di comparazione, applicata alla stima degli immobili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

- **del “costo di ricostruzione deprezzato” (Cost Approach).**

Il cost approach è un procedimento di stima mirato ad individuare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo, eventualmente deprezzato per tenere conto di tutti i deterioramenti e le obsolescenze.

Il valore dell'area edificabile può essere stimato con il metodo del confronto di mercato con altre aree edificabili aventi le stesse caratteristiche o con il metodo finanziario della capitalizzazione del reddito prodotto.

Il costo di ricostruzione a nuovo comprende tutti i costi necessari alla realizzazione dell'opera che possono essere divisi in:

- costo delle opere edilizie;
- oneri professionali (progettazione, Direz. Lavori, sicurezza ecc.);
- oneri di urbanizzazione e oneri comunali in genere;
- oneri finanziari;
- utile del promotore dell'intervento.

Il deprezzamento tiene conto del:

- deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle

parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;

- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- obsolescenza esterna relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni del traffico.

Il più probabile valore di mercato è stato poi ottenuto procedendo alla media aritmetica dei singoli valori ottenuti, ed assumendo il valore così determinato quale base d'asta.

10.2 - *Fonti di Informazione:*

La presente perizia è stata redatta in base alle seguenti fonti di informazione:

- Acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dalla 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.

10.3 - *Stima ALLOGGIO con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach)*

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato dell'ALLOGGIO in oggetto sito in via Ludovico Calda civ. 29 int. 18, di cui al *Cap. 2.A*, risulta:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	SERALE
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-2%
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	i=livello di piano		2%
Nominativo / repertorio	Case Insieme	Agenzia Martino		Prezzo medio di mercato €/mq	€	1.600,00
Comune	Genova	Genova	Genova	Prezzo area esterna	€	-
Indirizzo	via L. Calda	via L. Calda	via L. Calda	Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.200	€ 1.200,00
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio >10 u.i
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Critero di misurazione		SEL
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Prezzo di mercato (euro)	€ 140.000,00	€ 160.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 140.000,00	€ 160.000,00		Data (mesi)	€ 233,33	€ 266,67
Data (mesi)	0	1		Livello di piano	€ 2.800,00	€ 3.200,00
Livello di piano (n)	2	6	6	Superficie principale (mq)	€ 1.454,55	€ 1.454,55
Superficie principale (mq)	90	110	116	Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Superfici secondarie				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 696,00	€ 696,00
a	0%			Stato di manutenzione interna (€)	€ 13.226,00	€ 13.226,00
b	0%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
c	0%			Prezzo di mercato (euro)	€ 140.000,00	€ 160.000,00
d	0%			Data (mesi)	-€	266,67
e	0%			Livello di piano	€ 11.200,00	
f	0%			Superficie principale (mq)	€ 37.847,27	€ 8.756,36
g	0%			Superficie esterna (mq)		
h	0%			Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 696,00	-€ 696,00
AREA ESTERNA	0%			Stato di manutenzione interna (€)	-€ 26.452,00	
i	0%			Prezzo corretto	€ 161.899,27	€ 167.793,70
l	0%			Peso comparabile (%)	50%	50%
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. In.	Migliore	Migliore	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 165.000
		Migliore di molto	Equivalente	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		3,64%
Superficie commerciale		90,00	110,00	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€	1.422,17
			116,02	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-11,11%

A. Immobile ad uso civile abitazione sito in **VIA LUDOVICO CALDA civ. n° 29 int. 18** a Sestri Ponente (GE) ;
valore complessivo € 165.000,00 (centosessantacinquemila)

10.4 - *Stima ALLOGGIO con il "Costo di Ricostruzione Deprezzato" (Cost Approach).*

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato dell'ALLOGGIO in oggetto sito in via Ludovico Calda civ. 29 int. 18, di cui al *Cap. 2.A*, risulta:

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO		ALLEGATO AL RAPPORTO N.	SERALE
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.			
La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:			
a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;			
b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;			
c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.			

UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:	
-------------------------------------	--

Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE									CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE								
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Identificazione catastale					Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale mq.	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)						SUPERFICIE VIRTUALE		
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Intero/Portione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI		FINITURE	d1	d2	d3	d4	d5		d6	
1	RESIDENZIALE	BOR	76	554	22	A/3	Intero	Cemento armato	Completi	Normali	116,00								116,00
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
Note:																			

Sezione B		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO															
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					SUPERFICIE VIRTUALE	H utile mt.	Valore parametrico €/mq.	Costo di costruzione a nuovo Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO				COSTO DEPREZZATO		
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA					Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione e	Vita Utile n (anni)	Vetustà t (anni)		Obsolescenza funzionale f (%)	Ccc = Cn x (1 - t/n) x f
1	RESIDENZIALE	BOR	76	554	22	A/3	116,00	3,00	€ 2.400	€ 278.000	STRUTTURA	50%	100	40	5,0%	€ 154.000	
											IMPIANTI	20%	30	10	5,0%		
											FINITURE	30%	20	10	5,0%		
2											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
3											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
4											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
5											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
6											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
7											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
8											STRUTTURA						
											IMPIANTI						
											FINITURE						
Costi accessori							Oneri Concessori				5%	€	14.000				
							Spese Tecniche			Incidenza	5%	€	14.000				
							Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)				0%						
Terreno							Superficie		€/mq.								
Nota : Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.										Valore Complessivo		€	182.000				
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di:												€	1.568,97				

A. Immobile ad uso civile abitazione sito in **VIA LUDOVICO CALDA civ. n° 29 int. 18** a Sestri Ponente (GE) ;

valore complessivo (arrotondato) € 182.000,00 (centottantaduemila)

10.5 - *Stima del Valore a Base D'asta dell'ALLOGGIO.*

Preso atto dei valori determinati nei capoversi precedenti, tenuto conto le premesse di cui al cap. 9, il valore a base d'asta dell'ALLOGGIO in oggetto, sito in via Ludovico Calda civ. 29 int. 18, di cui al *Cap. 2A*, risulta essere di:

$$(165.000 + 182.000) / 2 = € 173.500,00$$

arrotondabile a **€ 173.000,00 (CENTOSETTANTATREMILA)**

10.6 - *Stima del MAGAZZINO con il "Confronto di Mercato" (Market Comparison Approach)*

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato del MAGAZZINO sito in via Ludovico Calda civ. 21r, di cui al *Cap. 2B*, risulta:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	SERALE
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-2%
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	i=livello di piano		2%
Nominativo / repertorio	Elite Casa	Profimitalia		Prezzo medio di mercato €/mq	€	1.000,00
Comune	Genova	Genova	Genova	Prezzo area esterna	€	-
Indirizzo	via Chiaravagna	via Molfino	via L. Calda	Costo di costruzione a nuovo €/mq.	300	€ 300,00
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio > 10 u.i
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Criterio di misurazione		SEL
Tipologia edilizia	Magazzino	Magazzino	Magazzino	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Prezzo di mercato (euro)	€ 30.000,00	€ 80.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 30.000,00	€ 80.000,00		Data (mesi)	€ 50,00	€ 133,33
Data (mesi)	1	2		Livello di piano	€ 600,00	€ 1.600,00
Livello di piano (n)	0	0	0	Superficie principale (mq)	€ 470,59	€ 470,59
Superficie principale (mq)	60	170	92	Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Superfici secondarie				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 138,00	€ 138,00
a	0%			Stato di manutenzione interna (€)	€ 2.622,00	€ 2.622,00
b	0%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
c	0%			Prezzo di mercato (euro)	€ 30.000,00	€ 80.000,00
d	0%			Data (mesi)	-€ 50,00	-€ 266,67
e	0%			Livello di piano		
f	0%			Superficie principale (mq)	€ 15.058,82	-€ 36.705,88
g	0%			Superficie esterna (mq)		
h	0%			Stato di manutenzione edificio (€)		-€ 138,00
AREA ESTERNA	0%			Stato di manutenzione interna (€)	-€ 2.622,00	-€ 2.622,00
i	0%			Prezzo corretto	€ 42.386,82	€ 40.267,45
l	0%			Peso comparabile (%)	50%	50%
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. In.	Equivalente Migliore	Migliore Normale	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 41.000
Superficie commerciale	60,00	170,00	92,00	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		5,26%
				PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 445,65
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-55,43%

B. Immobile ad uso magazzino sito in VIA LUDOVICO CALDA civ. n° 21r a Sestri Ponente (GE) ;

valore complessivo € 41.000,00 (quarantunomila)

10.7 - Stima del MAGAZZINO con il "Costo di Ricostruzione Deprezzato" (Cost Approach).

Dalla stima effettuata e riportata nel seguito, risulta che il valore di mercato del MAGAZZINO sito in via Ludovico Calda civ. 21r, di cui al *Cap. 2 B*, risulta:

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO										ALLEGATO AL RAPPORTO N.	SERALE							
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.																		
La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:																		
a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;																		
b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;																		
c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.																		
UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:																		
Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE							CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE									
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Identificazione catastale					Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale mq.	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)						SUPERFICIE VIRTUALE	
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Intero/porzione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI		FINITURE	d1	d2	d3	d4	d5		d6
1		BOR	76	554	25	C/2	Intero	Cemento armato	Completi	Normali	92,00							92,00
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		

Sezione B		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO														
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					SUPERFICIE VIRTUALE	H utile mt.	Valore parametrico €/mq.	Costo di costruzione a nuovo € Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO					COSTO DEPREZZATO Ccc = Cn x (1 - t/n) x f
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA					Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione e	Vita Utile n (anni)	Vetustà t (anni)	Obsolescenza funzionale f (%)	
1		BOR	76	554	25	C/2	92,00	4,00	€ 900	€ 83.000	STRUTTURA	50%	100	40	5,0%	€ 40.000
											IMPIANTI	30%	30	10	30,0%	
											FINITURE	20%	20	10	40,0%	
2											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
3											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
4											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
5											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
6											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
7											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
8											STRUTTURA					
											IMPIANTI					
											FINITURE					
								Oneri Concessori					5%	€ 4.000		
								Spese Tecniche			Incidenza		5%	€ 4.000		
								Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)						0%		
Terreno									Superficie		€/mq.					
Nota : Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.											Valore Complessivo		€ 48.000			
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di:													€ 521,74			

**B. Immobile ad uso ad uso magazzino sito in VIA LUDOVICO CALDA civ. n° 21r a Sestri Ponente (GE) ;
valore complessivo (arrotondato) € 48.000,00 (quarantottomila)**

10.8 - Stima del Valore a Base D'asta del MAGAZZINO.

Preso atto dei valori determinati nei capoversi precedenti, tenuto conto le premesse di cui al cap. 9, il valore a base d'asta del MAGAZZINO in oggetto sito in via Ludovico Calda civ. n° 21r, di cui al *Cap. 2B*, risulta essere di:

$$(41.000 + 48.000) / 2 = € 44.500,00$$

arrotondabile a **€ 44.000,00 (QUARANTAQUATTROMILA)**

Cap. 12 - Divisione in lotti

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che ognuno dei due immobili NON SIA ULTERIORMENTE DIVISIBILE in lotti.

Cap. 13) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo semestre del 2015, per il comune di Genova, in merito agli immobili di tipo residenziale, sono quelli riportati nel prospetto che segue.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SEESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

Codice di zona: D43

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2000	L	5,4	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1850	L	4,4	6,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2300	3400	L	6,6	8	L
Autorimesse	NORMALE	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	NORMALE	1950	2800	L	8,6	12,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	1800	2600	L	8,6	12,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1600	2300	L	7,3	10,6	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	5000	L	8,6	12,9	L

L'immobile in oggetto si configura quale abitazione di tipo economico con un valore minimo a metro quadro pari a 1350 € ed un valore massimo pari a 1850 €.

Mentre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo semestre del 2015, per il comune di Genova, in merito agli immobili di tipo commerciale, sono quelli riportati nel prospetto che segue.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE T.U.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

Codice di zona: D43

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	780	1200	L	2,6	3,8	L
Negozi	Ottimo	4700	6600	L	23,1	31,8	L
Negozi	Scadente	1350	2500	L	6	11,4	L
Negozi	NORMALE	2250	4400	L	11	20	L

L'immobile in oggetto si configura quale magazzino con un valore minimo a metro quadro pari a 780 € ed un valore massimo pari a 1200 €.

Cap. 14 - Attestato di Certificazione Energetica

L'Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile in oggetto, richiesto all'IRE Liguria, Agenzia Regionale Ligure per la gestione e la consultazione dei certificati energetici, non è ancora stato rilasciato per la lunghezza dei tempi burocratici. Verrà consegnato agli atti della Procedura non appena disponibile.

Cap. 15 - Rilievo fotografico

In allegato alla presente relazione si riporta un rilievo fotografico dell'immobile oggetto di stima, che illustra con le viste:

1. il portone di ingresso dell'alloggio
2. il prospetto principale del palazzo
3. la cucina
4. il soggiorno
5. una camera
6. altra camera
7. l'accesso al magazzino

8. un interno del magazzino
9. altro interno del magazzino
10. la cella frigo

Cap.16 - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.:

16.1 - Operazioni Peritali

Al sottoscritto veniva notificato Decreto di Nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di cui trattasi.

Prestato giuramento di rito,

il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali con accesso in sito.

La fissazione del sopralluogo è stata effettuata mediante invio di raccomandata all'esecutato. Il sottoscritto effettuato l'accesso all'immobile pignorato, procedeva quindi ad indagini di mercato al fine di reperire elementi idonei a consentire la stesura della presente relazione di stima.

16.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto provvedeva:

- alla ordinazione e ritiro delle Certificazioni Catastali facenti capo all'immobile, presso l'Ufficio del Territorio di Genova;
- alla verifica della proprietà dell'immobile anche in relazione al regime patrimoniale degli esecutati ed alla stipula di eventuali convenzioni matrimoniali (comunione legale e fondo patrimoniale);
- all'accertamento della data di inizio di costruzione degli immobili e se questa fosse successiva al 1 settembre 1967, gli estremi delle licenze edilizie o concessioni, e/o loro varianti, e del decreto di abitabilità;

- all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene e se sull'immobile oggetto di espropriazione siano state eseguite opere interne tali da modificare le risultanze planimetriche e catastali esistenti al N.C.E.U. ed in contrasto con il progetto depositato in Comune.

In ultimo redigevo la presente relazione peritale che dattiloscritta su fogli uso legale, veniva depositata entro il termine concesso, presso la Cancelleria competente.

Genova, 20 settembre 2016.

L'esperto



A circular professional stamp from the Order of Engineers of the Province of Genoa. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA", "DOTT. ING. LUCIO LUNGONELLI", and "N° 5401". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Lucio Lungonelli".

RILIEVO FOTOGRAFICO

FOTO 1 IL PORTONE DI INGRESSO DELL'ALLOGGIO



FOTO 2 - LA FACCIATA PRINCIPALE DEL PALAZZO



FOTO 3 - LA CUCINA



FOTO 4 - LA SALA



FOTO 5 - UNA CAMERA



FOTO 6 - ALTRA CAMERA



FOTO 7 - L'INGRESSO DEL MAGAZZINO



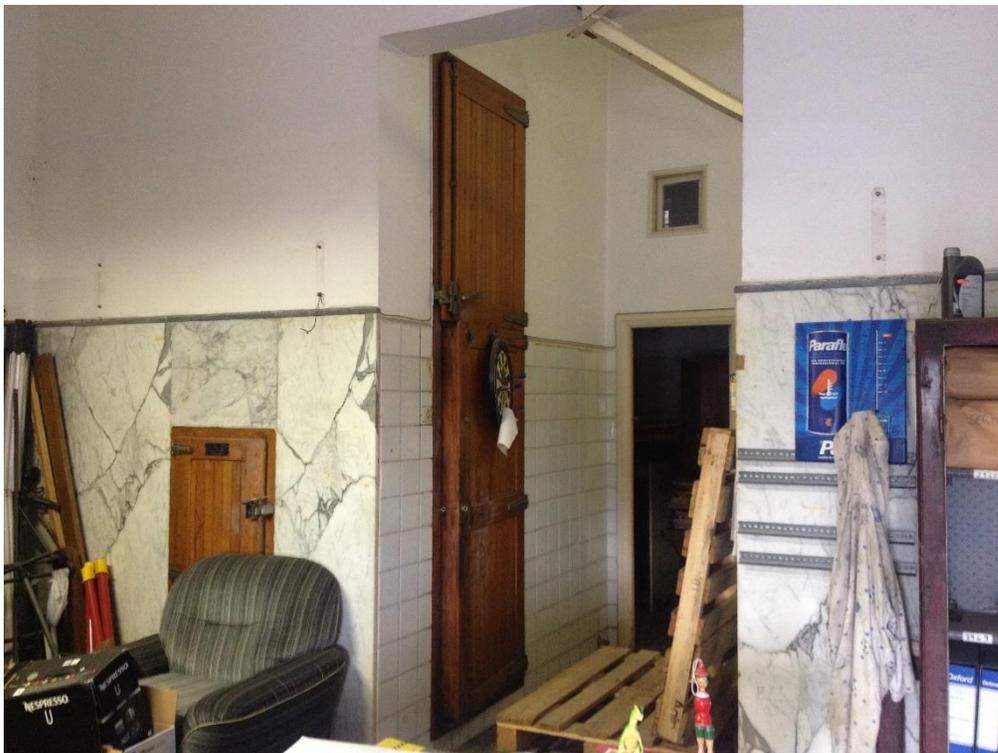
FOTO 8 - UN INTERNO DEL MAGAZZINO



FOTO 9 - ALTRO INTERNO DEL MAGAZZINO



FOTO 10 - LA CELLA FRIGO



ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS I. 80/2005

Il sottoscritto Ing. Lucio Lungonelli, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 20 dicembre 2015

L'esperto



A circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Genoa. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA", "DOTT. ING. LUCIO LUNGONELLI", and "N° 5401". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Lucio Lungonelli".