

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BUSINESS PARTNER ITALIA Soc. Consortile p.A.

Avvocato Giulia Adotti

Avvocato Stefano Bazzani

contro

XXX - debitore esecutato

G.E. : Dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

**della piena proprietà dei beni nel Comune di Lumarzo : appartamento in
Frazione Tassorello civ. XX piano terra e magazzino in Frazione Tassorello
civ. XX piano seminterrato**

Tecnico Incaricato: Geom. Luigi Delehay

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2042

con studio in Genova, Via Corsica, 9/11 sc. E - c.a.p. 16128 - Tel. 010.561.869

**LOTTO UNICO: piena proprietà dei beni nel Comune di Lumarzo:
appartamento in Frazione Tassorello civ. XX piano terra e magazzino in
Frazione Tassorello civ. XX piano S1**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Lumarzo Frazione Tassorello civ. XX, e più precisamente :

Appartamento posto al piano terra, con accesso indipendente, composto da corridoio d'ingresso, cucina, quattro camere, bagno cieco, locale wc esterno sul terrazzo ad ovest, terrazzo di accesso a nord, terrazzo ad ovest disposto su tre livelli (planimetria stato attuale – allegato 1) .

L'unità, ha un'altezza interna strutturale di m 2,40 fatta eccezione per due camere nelle quali l'altezza interna è di m 2,50 , si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione in quanto in stato di abbandono (vedere la documentazione fotografica – allegato 6) ; l'unità è priva di generatore di riscaldamento pur essendo presenti elementi scaldanti, il bagno esterno non è funzionale in quanto i sanitari e le murature presentano numerose rotture .

Piena proprietà del magazzino sito nel Comune di Lumarzo Frazione Tassorello civ. XX piano S1, e più precisamente :

Magazzino con annesso cortile esterno, servito da due accessi distinti, suddiviso in tre locali dei quali il primo costituito da un ex fienile con copertura a falda unica al quale si accede anche mediante il cortile annesso all'unità, il secondo è disposto su quattro livelli con copertura piana, il terzo è un unico locale con copertura piana dal quale si accede anche al cortile esterno .

Anche il magazzino versa in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri, infatti il primo locale, ex fienile, ha la porzione al piano S1 priva della

soletta di calpestio, e la parte a quota inferiore ha pavimentazione in parte in battuto di cemento ed in parte terreno; la struttura portante verticale è costituita da pilastri in pietra ed i tamponamenti, presenti solo in parte, sono costituiti da elementi in paglia sorretti da un'intelaiatura lignea, la struttura di copertura è costituita da orditura in legno e soprastante manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento contenete fibre di amianto (vedere la documentazione fotografica – allegato 6).

Da segnalare inoltre che l'impianto di riscaldamento funzionava con combustibile GPL, contenuto in apposito bombolone in comune con altra unità, posto su terreno di proprietà di terzi dall'altro lato della strada, il contatore del GPL è posto all'interno del magazzino confinante con quello oggetto di stima al piano S1 ed identificato con il subalterno n° XX, così come anche il serbatoio di riserva idrica, l'autoclave ed il relativo contatore .

Si da atto inoltre che il collettore fognario dell'edificio è posto nel locale magazzino e che la rete fognaria è collegata con apposita fossa Himoff posta in prossimità della strada provinciale, fossa che periodicamente viene spurgata dal Comune .

1.1 - Dati tecnici appartamento e magazzino :

Appartamento :

Superficie appartamento mq 108,00

Superficie terrazzi mq 69,00

Magazzino :

Superficie magazzino mq 101,00

Superficie cortile mq 66,00

1.2 – Calcolo superficie commerciale :

Per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha tenuto in considerazione :

- superficie appartamento calcolata al 100%
- superficie terrazzo calcolata al 30% fino a 25 mq, e per la restante superficie al 10%
- superficie magazzino calcolata al 100%
- superficie cortile annesso al magazzino calcolata al 10%

Superficie appartamento : mq 108,00 + (30% di mq 25,00+ 10% di mq 44) = mq 119,90 , che si arrotondano in **mq 120,00**

Superficie magazzino : mq 101 + (10% di mq 66,00) = 107,60 , che si arrotondano in **mq 108,00**

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento ed il magazzino risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lumarzo in capo a :

XXX nato a Mara il 28.11.1962, Cod. Fisc. XXX, proprietà per 1/ 1 in regime di separazione dei beni ;

con i seguenti dati censuari :

appartamento (allegato 2) :

Foglio 16 - mappale 139 - sub. XX – Frazione Tassorello n. XX - piano T - categoria A/4 - classe 2 - consistenza 6 vani – Superficie catastale: Totale 121 mq – Totale escluse aree scoperte : 109 mq - R.C. Euro 148,74
Annotazioni : classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)

magazzino (allegato 4) :

Foglio 16 - mappale 139 - sub. XX – Frazione Tassorello n. XX - piano S1 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 79 mq – Superficie catastale: Totale 106 mq - R.C. Euro 81,60
Annotazioni : classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 1) e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 3), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di accesso alla camera di fronte al ripostiglio è indicata in posizione errata ;
- il locale indicato come ripostiglio è in effetti un bagno;
- non sono rappresentati alcuni scalini nel terrazzo antistante l'accesso all'unità.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del magazzino (allegato 5), non sono state riscontrate difformità .

1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord : con muri perimetrali su strada comunale e con ingresso all'unità posta al piano 1° ;
- ad est : con muri perimetrali con mappale 729 del Foglio 16 al Catasto Terreni ;
- a sud : con sottostante locale magazzino posto al piano S1 identificato dal subalterno XX del mappale 139 del foglio 16 al Catasto Fabbricati ;
- ad ovest : con il terrazzo di accesso con area comune subalterno XX del mappale 139 del foglio 16 al Catasto Fabbricati.

Il magazzino confina :

- a nord : con muri divisorii con magazzino subalterno XX del mappale 139 del foglio 16 al Catasto Fabbricati;
- ad est : con muri perimetrali con mappale 729 e 723 del Foglio 16 al Catasto Terreni ;
- a sud : con il cortile annesso con mappale 135 del Foglio 16 al Catasto Terreni ;
- ad ovest : con il cortile annesso con mappale 134 del Foglio 16 al Catasto Terreni, e con muri perimetrali verso area comune subalterno 6 del mappale 139 del foglio 16 al Catasto Fabbricati.

1.6 – Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente ha richiesto presso IRE Agenzia Regionale Liguria l'esistenza di attestato di prestazione energetica, ricevendo riscontro che per l'appartamento è presente in banca dati l'APE n° 12432 del 30.05.2011 redatto dal Geom. Stefano Armano; dal certificato si evince che l'immobile rientra nella classe energetica F (allegato 7) .

Per il magazzino, vista la destinazione dell'immobile, lo stesso non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dall'art. 13 comma 2 Legge Regionale 1/2015 del 06.03.2015 .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

<u>Caratteristiche zona :</u>	zona di tipo rurale, con traffico veicolare di tipo locale . Ubicata nell'entroterra genovese, in prossimità della val Fontanabuona, valle prospera di attività produttive e manifatturiere , che fornisce inoltre anche possibilità di villeggiatura per diversi periodi dell'anno dalla primavera all'autunno. La zona non è direttamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria che sono ubicati nei maggiori centri limitrofi .
<u>Caratteristiche zone limitrofe :</u>	le zone limitrofe hanno caratteristiche simili, a quella cui appartengono le unità .
<u>Collegamenti pubblici :</u>	ferrovia a circa km 30 (stazione ferroviaria di Genova Brignole), a circa 15,0 Km stazione ferroviaria di Sestri Levante, autostrada a circa km 25 (casello Genova Est) ed a circa km 36 (casello di Chiavari), aeroporto di Colombo a circa km 40,00 .

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi, infatti è stato necessario l'intervento del custode nominato, SOVEMO, e del fabbro per l'apertura delle porte di accesso alle due unità oggetto di pignoramento .

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*
- 4.1.1. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : *nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : *nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuno*

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

Dal certificato notarile, redatto ai sensi dell'at. 567 c.p.c. , disponibile agli atti, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni :

4.2.1. Iscrizioni :

- ipoteca volontaria nn. XXX in data 03.06.2011, per euro 197.958,82, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 98.979,41 a seguito di atto in data 31.05.2011 n. XXX di repertorio Notaio Antonio Chiavassa in Genova, a favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma cod. fisc. 09339391006, domicilio ipotecario eletto Genova, e contro il sig. XXX gravante sulle particelle oggetto di pignoramento .

4.2.2. Pignoramenti

- trascrizione nn. XXX in data 25.10.2016 portante verbale di pignoramento di immobili a favore di VELA OBG S.r.l. con sede in Conegliano e contro il sig. XXX gravante sulle particelle oggetto di pignoramento .

4.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuna*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- 4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* : ai fini della verifica della regolarità

edilizia, lo scrivente ha confrontato la planimetria autorizzata dal Comune di Lumarzo in data 12.08.1985 con Concessione Edilizia n°318 (allegato 9) con lo stato dei luoghi (allegato 1), rilevando le seguenti difformità :

- spostamento del locale cucina in altro vano ;
- errato posizionamento della parete divisoria delle due camere a sud con altezza interna m 2,50 ;
- mancata rappresentazione di una porzione di terrazzo nella zona attualmente cucina ;
- modifica da finestra a porta finestra dell'apertura nell'attuale locale cucina.

Le difformità sopra elencate, per quanto è stato possibile accertare su base documentale confrontando il citato progetto e la documentazione catastale, risultano eseguite in epoca successiva al 1985 ed antecedente il 1999 .

Pertanto le opere abusive sopra indicate, viste le recenti modifiche alla Legge Regionale n. 16/2008 apportate con la Legge Regionale n.15/28.06.2017, possono essere sanate ai sensi del testo unico dell'edilizia DPR 380/2001, articolo 37 comma 4 con il pagamento di una sanzione amministrativa determinato dal responsabile del procedimento compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio; gli onorari per la presentazione della pratica di sanatoria ammontano ad € 2.000,00 oltre al pagamento di diritti comunali e sanzione amministrativa pari a circa € 500,00, per un totale complessivo di € 2.500,00 .

Occorre inoltre segnalare che la realizzazione del terrazzo costituisce un illecito anche per quanto riguarda gli aspetti strutturali per i quali sarà necessario provvedere ad un accertamento di conformità per le opere strutturali affidando l'incarico ad un tecnico strutturista che possa redigere una verifica della struttura realizzata e procedere alla certificazione della

stessa .

Agli importi sopra indicati dovranno essere aggiunti gli onorari professionali di un verificatore strutturale e di un certificatore delle strutture, per un importo pari a complessivi € 3.500,00 .

Non sussistono difformità relative al magazzino .

Poiché le due unità, appartamento e magazzino. risultano prive del decreto di agibilità, sarà necessario provvedere alla richiesta dello stesso con un costo di diritti di segreteria comunali pari a circa € 300,00 ed onorari professionali pari a circa € 1.200,00 , oltre la necessità di predisporre dichiarazioni di conformità relativi agli impianti per un costo pari ad € 800,00 .

- 4.3.2. di conformità catastale :

dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (allegato 1) e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 3), si sono riscontrate le seguenti difformità :

- la porta di accesso alla camera di fronte al ripostiglio è indicata in posizione errata ;
- il locale indicato come ripostiglio è in effetti un bagno ;
- non sono rappresentati alcuni scalini nel terrazzo antistante l'accesso all'unità.

Al fine dell'aggiornamento, occorre presentare una variazione catastale per diversa distribuzione interna il cui costo, comprensivo dei diritti erariali pari ad € 50,00, ammonta complessivamente ad € 1.050,00 .

Come detto nel precedente paragrafo 1.4 , dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del magazzino (allegato 5), non sono state riscontrate difformità e pertanto non vi sono oneri di regolarizzazione .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali poiché l'unità non è parte integrante di un condominio, non vi sono spese di natura condominiale, ma solo di gestione dell'immobile .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il signor XXX è proprietario dei beni oggetto di pignoramento in forza di atto di vendita a rogito Notaio Antonio Chiavassa di Genova in data 31.05.2011 Rep. XXX, Raccolta XXX, registrato a Genova il 13.05.2011 al n. XXX serie 1T e trascritto a Chiavari con nota in data 03.06.2011 ai numeri XXX, per acquisto fattone dal figlio XXX nato a Genova il 22.10.1986 .

Il signor XXX divenne proprietario della piena proprietà dell'appartamento e della quota indivisa di 1/2 del magazzino in forza di atto a rogito notaio Paolo Givri in Torriglia in data 21.02.2006 n XXX di repertorio, trascritto a Chiavari con nota in data 24.02.2006 ai n.ri XXX, per acquisto fattone dal signor XXX nato a Genova il 21.11.1950 .

Il signor XXX divenne proprietario della restante quota indivisa di 1/2 di piena proprietà del magazzino in forza di verbale di conciliazione traslativo del Tribunale di Chiavari in data 01.10.2013 n. XXX di repertorio trascritto a Chiavari con nota in data 16.03.2011 ai numeri XXX, da XXX nato a Genova il 16.03.1956.

Il signor XXX divenne titolare della piena proprietà dell'appartamento e della quota indivisa di 1/2 del magazzino in forza di successione testamentaria in morte di xxx nato a Lumarzo il xxx e deceduto il xxx (testamento olografo notaio Castello pubblicato il 10.09.1999 rep. n. xxx, registrato a Chiavari il 17.09.1999), cui è seguita la dichiarazione di successione registrata a Rapallo il 16.09.1999 n. xxx, trascritta a Chiavari con nota in data 09.01.2001 n.ri xxx; con il testamento

olografo il signor XXX ha lasciato eredi testamentari per l'appartamento il signor XXX Giuseppe e per il magazzino i signori XXX e XXX in parti uguali .

Il signor XXX divenne proprietario dei beni suddetti in forza di successione testamentaria in morte di XXX nato a New York il XXX e deceduto in data XXX testamento olografo dal Notaio Francesco Bonini in data 28.04.1982 registrato a Chiavari con nota in data 12.05.1982 n.XXX e successiva dichiarazione di successione registrata a Rapallo al n. XXvol.XXX, trascritta a Chiavari con nota in data 16.02.1984 n.ri XXX, e pertanto proprietario da epoca antecedente il ventennio .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un ex fabbricato rurale ristrutturato nel 1985 e suddiviso in due abitazioni e due magazzini , interventi realizzati in forza di concessione edilizia n° 318 del 1.08.1985 (concessione allegato 8 - elaborati grafici allegato 9) .

Le due unità ed il fabbricato non risultano dotati di certificato di abitabilità e/ agibilità .

Confrontando la planimetria di concessione relativa all'appartamento (allegato 9) con lo stato dei luoghi (allegato 1), sono state rilevate le seguenti difformità :

- spostamento del locale cucina in altro vano ;
- errato posizionamento della parete divisoria delle due camere a sud con altezza interna m 2,50 ;
- mancata rappresentazione di una porzione di terrazzo nella zona attualmente cucina ;
- modifica da finestra a porta finestra dell'apertura nell'attuale locale cucina.

Le difformità sopra elencate, per quanto è stato possibile accertare su base documentale confrontando il citato progetto e la documentazione catastale, risultano eseguite in epoca successiva al 1985 ed antecedente il 1999 .

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria di concessione del magazzino (allegato 9), non sono state riscontrate difformità .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia della variante 2009 al P.R.G. - Piano Regolatore Generale, i beni in oggetto ricadono in **zona di interesse storico ambientale – tessuti storici zona A2** .

L'edificio cui fanno parte i beni, rientra nel Piano di Bacino del Torrente Lavagna , con riferimento al vincolo idrogeologico rientra in zona PG3A zona elevata suscettibilità al dissesto .

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<i>Caratteristiche strutturali :</i>	
Strutture verticali:	muratura in pietra - condizioni: discrete
Travi:	in parte in legno ed in parte in cemento armato - condizioni : buone
Solai:	tipologia: solai in laterocemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: copertura a falde, e piana calpestabile
Scale:	tipologia: non presenti - ; servo scala: - condizioni: -
Balconi/ terrazzi :	tipologia : in struttura mista ; materiale : pavimentazione in piastrelle di grés
<i>Componenti edilizie e costruttive :</i>	

Pavim/ne esterna:	in battuto di cemento - condizioni: discrete
Pareti esterne:	muratura in pietra e di tamponamento in laterizio - rivestimento: intonaco da esterno finito ad arenino e tinta - condizioni: medie
Portone atrio:	non presente
Scale:	non presenti ; pareti atrio : - ; pareti scale : - ; condizioni: -
Porta caposcala:	tipologia: serramento in alluminio e vetro, in ferro ad anta singola ed a due ante - materiale: metallo vetro - condizioni: medie
Infissi esterni:	serramento in alluminio con vetro singolo e persiane in alluminio - condizioni: mediocri
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: mediocri
Cucina:	pavimento in piastrelle di ceramica , nella zona cottura in parte con piastrelle in ceramica e nella restante parte finite a tinta, soffitti in tinta - condizioni: buone
Bagno:	dotato di lavabo, doccia, bidet e wc, dotato di aspiratore, pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica e tinta - condizioni: mediocri
Pavimenti:	pavimentazione in piastrelle di ceramica; condizioni: medie
Pareti:	prevalentemente finite a tinta, condizioni: mediocri
Impianti :	
Citofonico:	non presente
Ascensore:	non presente
Gas:	alimentazione: a gpl con bombole di accumulo su terreno di proprietà di terzi , privo di calderina
Elettrico:	sottotraccia non sfilabile sfilabile
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	presente
Termico:	impianto di riscaldamento presente con termosifoni in lamierino di acciaio ma privo di calderina , produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrici non collegati all'impianto idrico staccati

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti, relativi alla località,

affidenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia .

La stima del *valore complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e data di costruzione del fabbricato di cui i beni che compongono il lotto unico fanno 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 complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il valore di mercato verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, dei costi da sostenere per regolarizzare l'immobile, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (allegato 10), *abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo €/mq 390,00 valore massimo €/mq 510,00* ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (allegato 11), *magazzini stato conservativo normale valore minimo €/mq 200,00 valore massimo €/mq 300,00* ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' *Osservatorio F.I.A.I.P. 2016* (allegato 12) ; *abitazioni in frazione in buono stato valore minimo €/mq 523,00 valore massimo €/mq 760,00 , da ristrutturare valore minimo €/mq 428,00 valore massimo €/mq 523,00* ;
- esame della banca dati del *Borsino Immobiliare* quotazioni luglio 2017 Zona Tassorello (allegato 13) ; *abitazioni di tipo economico in buono stato valore 1° fascia €/mq 392,00 , valore fascia media €/mq 346,00 , valore 2° fascia €/mq 300,00* ;
- esame della banca dati del *Borsino Immobiliare* quotazioni luglio 2017 Zona

Tassorello (allegato 13) ; *magazzini in buono stato valore 1° fascia €/mq 232,00 , valore fascia media €/mq 193,00 , valore 2° fascia €/mq 153,00 ;*

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare i due immobili che costituiscono il lotto unico, il sottoscritto ha tenuto in considerazione che questi sono posti nel Comune di Lumarzo, comune dell'entroterra di Genova, posto in prossimità della strada di collegamento della Valfontanabuona, in una frazione del Comune in zona rurale, così classificata anche urbanisticamente, priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nelle immediate vicinanze .

Il fabbricato cui fa parte l'unità è originariamente di tipo rurale / economico, ristrutturato e suddiviso in due distinte abitazioni e due magazzini, direttamente prospiciente la viabilità provinciale ; l'appartamento è posto al piano terra ed ha accesso indipendente, esposto con due camere verso la strada provinciale e con la cucina e le altre due camere verso il cortile annesso al magazzino.

All'unità è annesso il magazzino distribuito su tre distinti locali, dei quali uno è un ex fienile, le cui coperture costituiscono la maggior parte dei terrazzi annessi all'appartamento di cui sopra.

Nel loro complesso, le due unità versano in pessimo stato di conservazione e manutenzione in quanto risultano in stato di abbandono, hanno mediocre illuminazione naturale ed orientamento .

In virtù delle indagini operate, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

appartamento €/mq 350,00

magazzino €/mq 250,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a :

➤ appartamento: €/mq 350,00 x mq 120,00 = € 42.000,00

➤ magazzino : €/mq 250,00 x mq 108,00 = € 27.000,00

valore complessivo € 69.000,00

Valore complessivo € 69.000,00 (sessantanovemila / 00)

11.4. Valore di mercato

€ 69.000,00 x 0,70 = € 48.300,00, che si arrotondano in :

Valore di mercato € 48.000,00 (quarantottomila / 00)

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 21.01.2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia;
- giuramento in data 31.01.2017 ;
- sopralluogo effettuato in date 20.03 e 9.6..2017 con rilievo dell'appartamento, del magazzino, e riprese fotografiche .

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetria catastale e delle visure catastali delle unità ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Lumarzo per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati ;
- ricerche presso IRE per la verifica sull'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica ;
- accesso presso archivio CCRRII per verifica della nota di trascrizione dell'atto di acquisto ;
- richiesta presso studio notaio Chiavassa di copia dell'atto di acquisto, altrimenti visionabile in quanto il debitore esecutato non è reperibile.

Genova, 21 luglio 2017

L' Esperto



(Geom. Luigi Delehayé)

Allegati:

- 1 - planimetria stato attuale appartamento e magazzino
- 2 - visura storica catastale appartamento
- 3 - planimetria catastale appartamento
- 4 - visura storica catastale magazzino
- 5 - planimetria catastale magazzino
- 6 - documentazione fotografica
- 7 - attestato prestazione energetica n°12432 / 30.05.2011
- 8 - concessione edilizia n. 381 / 12.08.1985
- 9 - concessione edilizia n. 381 / 12.08.1985 – elaborati grafici
- 10 - valori OMI 2° semestre 2016 - abitazione
- 11 - valori OMI 2° semestre 2016 - magazzini
- 12 - valori F.I.A.I.P. 2016 - abitazioni
- 13 - valori Borsino Immobiliare luglio 2017 –abitazioni / magazzini

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 569 c.p.c.

Il sottoscritto **Geometra Luigi Delehaye**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BUSINESS PARTNER ITALIA Soc. Consortile p.a. contro XXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 luglio 2017

L' Esperto



A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Delehaye", written over a horizontal line.

(Geom. Luigi Delehaye)