

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

Creditore procedente

Avv. GIOVANNI BATTISTA BALBI

G.E. Dott. Andrea Balba

RELAZIONE PERITALE

QUESITO PERITALE

1

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappertina@libero.it -
zappertinimartina@gmail.com



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n° 2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 – 16043 – tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 03/06/2019, ha assunto dall'Ill.mo Giudice Andra Balba l'incarico di eseguire la stima relativamente all'unità immobiliare posta nel Comune di Genova Pegli composta di:

- *Via Pietro Cassanello, civico 49R (parte del civ.53 della stessa Via), piano terra, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. PEG, al foglio 43, mappale 297, sub. 1, zona cens. 1A, cat. C/3, classe 5, consistenza mq.182, Sup. catastale 217 mq.*

Rendita Catastale € 460,58

La proprietà è comprensiva di un *servizio igienico* con antibagno *distaccato* (Via Pietro Cassanello civ.51c) accessibile dal cortile in comproprietà millesimale con l'unità immobiliare al civ.51.

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;
- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo se pur non completa e l'ha completata ai fini di un'esauritiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti;
- ha verificato che il debitore esecutato NON abbia titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;
- ha effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in data 12/07/2019 alle ore 10.30 in presenza del custode di SO.VE.MO e della Sig.ra Anna Cariello (madre di Federico e Chiara Sicignano), di cui al verbale sottoscritto dai presenti (**ALL. 1**).

In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

stessi.

1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- in data 14/06/2019 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare: ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito all'immobile oggetto di pignoramento (**ALL. 2**).
- In data 04/06/2019 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali ad effettuare: visura storica dell'immobile in oggetto (**ALL. 3**), comprensiva dell'estratto di mappa e della pianta catastale (**ALL. 3a**).
- In data 04/06/2019 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. (**ALL. 4**)
- In data 06/06/2019 è stata presa visione dell'Atto di Compravendita redatto dallo Studio del Notaio Piero Biglia di Saronno, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, Rep. Num. 39186, Trascrizione a Genova il 04/03/2014 al Reg. part. N. 3700, esaminando punto per punto l'Atto e comparandolo con la certificazione notarile dello studio Notarile Avv. Alberto Giletta, quale documento acquisito da fascicolo.
- In data 16/06/2019 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di visura delle pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. (**ALL. 4**)
- In data 13/07/2019 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la visura di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto.
- In data 23/07/2019 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con l'acquisizione delle pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. (**ALL. 4**)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato il 12/07/2019 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento che consiste in una unità immobiliare sita a Genova Pegli, in *Via Pietro Cassanello, civico 49R* (facente parte del civico 53 della stessa Via), a piano terra, con accesso principale da Via Pietro Cassanello e con accesso secondario dal cortile, composta da un locale principale ad uso laboratorio/officina, due locali adibiti ad uffici, una porzione destinata a deposito/magazzino con bagno annesso, accessibile sia da Via Pietro Cassanello che dal laboratorio, un lastrico solare soprastante dotato di tettoia in lamiera metallica, un servizio igienico distaccato (civ.51c), con accesso dal cortile condominiale pertinente al nucleo edilizio di cui fa parte.

1.b) Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà di:

Federico Sicignano (C.F. SCGFRC83M10D969H), residente a Genova in Vico Boggiano civ.2/2, per la quota di 1/2

Chiara Sicignano (C.F. SCGCHR91E61D969X), residente a Genova in Vico Boggiano civ.2/2, per la quota di 1/2

- identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova, *Via Pietro Cassanello, civico 49R (parte del civ.53 della stessa Via), piano terra, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. PEG, al foglio 43, mappale 297, sub. 1, zona cens. 1A, cat. C/3, classe 5, consistenza mq.182, Sup. catastale 217mq. Rendita Catastale € 460,58*

in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento e come da visura storica dell'immobile (**ALL. 3**).

1.c) Segnalazione delle pratiche catastali

Il bene oggetto di pignoramento, come osservato e misurato dalla sottoscritta in occasione del sopralluogo effettuato in data 12/07/2019 e riportato nella restituzione grafica del rilievo (**ALL.6**), risulta conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale reperibile presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali (**ALL. 3a**), se non per lievissime incongruenze rilevate circa lo spessore dei muri, che comunque complessivamente si vanno a compensare nelle misurazioni al fine della stima. Per questo motivo non è necessario



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

effettuare aggiornamenti catastali.

1.d) Necessità di variazione catastale

Per procedere fruttuosamente alla vendita del bene in oggetto la scrivente *non ritiene necessario effettuare variazioni catastali.*

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizio

L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. *Progetto prot. n.1579/1992 Art.26 L.47/85 - 'realizzazione di opere interne'*
2. *Progetto n.5295/2002 D.I.A./P.A.S. - 'permesso parzialmente in Sanatoria relativo a mantenimento tettoia' - autorizzazione n. 577 del 28/07/2003*
3. *Progetto prot.n.721/2014 S.C.I.A. - 'realizzazione di opere interne'*

Il bene oggetto di pignoramento risulta regolare dal punto di vista edilizio per ciò che riguarda l'immobile nel suo involucro e nella sua distribuzione interna.

Lo stato dei luoghi, come osservato dalla sottoscritta in occasione del sopralluogo effettuato in data 12/07/2019, è conforme alla pianta catastale e rispetto a quanto descritto dagli elaborati documentali e grafici relativi allo stato autorizzato depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, la cui pratica edilizia di riferimento è la S.C.I.A. n.721/2014 a nome della Sig.ra Anna Cariello, per opere interne ('demolizione e costruzione di paratie interne') a firma del Geom. Luigi Procida iscritto all'Albo dei Geometri di Genova al n. 3640. (**ALL. 4**).

Risultano tuttavia le seguenti *difformità* edilizie che riguardano *opere esterne accessorie*:

- è presente ad est lungo il prospetto prospiciente il cortile condominiale una tettoia di lunghezza ml.10 e profondità ml.2,00 in aderenza al muro perimetrale, avente struttura (mensole, correnti, profili di raccordo) in ferro e manto di copertura in lamiera metallica ondulata, quindi struttura amovibile, priva di autorizzazione edilizia comunale.
- Risulta non bonificata la copertura in lastre ondulate in eternit della tettoia a copertura del lastrico solare, (autorizzata con provvedimento n. 577 del 28/07/2003), mediante la tecnica dell'incapsulamento, così come richiesto dall'Ufficio tecnico comunale.

Tali *difformità* necessitano di essere rimosse fisicamente senza la necessità di pratiche edilizie comunali in quanto la bonifica dell'amianto non comporta pratiche edilizie



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

comunali, così come la tettoia, essendo costituita da elementi metallici semplicemente ancorati alla muratura perimetrale, senza opere murarie, va rimossa per riportare il prospetto est allo stato autorizzato.

1.f) Suddivisione in lotti

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'unica unità immobiliare con caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali tali da non giustificare una suddivisione in più lotti "al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene", in quanto la dotazione degli uffici, dei locali ad uso deposito/magazzino e del bagno interno al civ.49R risultano funzionali ad un'attività di tipo laboratoriale/officina. Potrebbe essere scorporato dall'unità immobiliare in oggetto il bagno distaccato (civ.51c) con accesso autonomo dal cortile in comproprietà millesimale (418,875) con il civ.51 di cui fa parte, ma, essendo un locale di modesta rilevanza dal punto di vista del valore commerciale, in quanto accessibile dal cortile condominiale e fruibile esclusivamente quale W.C. accessoriale e/o deposito, appare congruo accorparlo all'unità immobiliare in oggetto.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

L'immobile oggetto di stima consiste quindi in un unico lotto.

Si tratta di un locale commerciale ad uso principale di attività di officina-laboratorio artigianale con annessi due locali ad uso ufficio, a Nord, due locali adibiti a magazzino e deposito con annesso un bagno a Sud, un servizio igienico con antibagno distaccato sito al civ.51c accessibile dal cortile in comproprietà millesimale con l'unità immobiliare al civico numero 51. dall'Atto di compravendita trascritto il 04/06/1990, Reg. gen. N. 14118, Reg. particolare n. 8967 tra ELT ELETTRONICA TEDESCO di TEDSCO VALTERIO S.A.S. quale parte acquirente e la multiproprietà, quale parte venditrice, composta da Opisso Tomaso, Ppisso Nazario, Opisso Maria Teresa, Opisso Mario Tomaso, Repetto Teresa, Repetto Emanuer, Repetto Celso, in cui si legge "... è annesso un terrazzo soprastante e W.C. a cui si accede da cortile in comune in comproprietà millesimale con accesso dal civ.51 di Via Cassanello."

La copertura è a lastrico solare coperta da tettoia in lastre ondulate in eternit sorretta da



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

montanti anch'essi metallici per la porzione corrispondente al locale laboratoriale.

L'unità immobiliare è sita a Genova Pegli *Via Pietro Cassanello, civico 49R* (parte del civ.53 della stessa Via), *piano terra*.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad un livello fuori terra che si attesta su Via Pietro Cassanello, di cui l'immobile in oggetto ne costituisce due terzi. Trattasi di un corpo lineare risalente agli inizi del secolo scorso, presumibilmente facente parte dell'intero complesso edilizio originariamente a carattere rurale, così come si configurava la zona in cui ricade.

La costruzione è in muratura: originaria sicuramente è la parete perimetrale ad ovest su Via Cassanello, mentre le altre pareti probabilmente sono state realizzate successivamente a formare l'unità immobiliare, così risulta come da stato attuale nella sua veste costruttiva e tipologica.

Nello specifico l'unità immobiliare oggetto di stima confina a Nord con il cortile facente parte sempre del mappale 297, a Sud con immobile di altra proprietà facente parte del mappale 297 confinante con Vico Boggiano civ.2, ad Ovest con via Pietro Cassanello, ad Est con il cortile pertinenziale del mappale 297.

Il bene è ubicato secondo il *PTCP* in zona *COL-ISS-MA* (Colture agricole Insediamenti sparsi e terre - regime normativo di mantenimento) (Assetto Vegetazionale), in zona *MO-B* (*modificabilità di tipo B*) (Assetto Geomorfologico, in zona *AI-CO* (*Attrezzature Impianti a regime normativo di Consolidamento*) (Assetto Insediativo)

In relazione al *PUC* approvato e successive varianti, l'immobile in oggetto si trova in *ambito AR-PU* (*AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - PRODUTTIVO URBANO*) (**ALL. 5a**).

È identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova, *Via Pietro Cassanello, civico 49R piano terra, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. PEG, al foglio 43, mappale 297, sub. 1, zona cens. 1A, cat. C/3, classe 5, consistenza mq.182, Sup. catastale 217mq.*

(vd. **ALL. 3**).

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

7

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

L'immobile in oggetto è ubicato in Via Pietro Cassanello, in ambito periferico rispetto al centro storico di Pegli, a circa 1,5 km. di distanza da esso. Via Pietro Cassanello, asse stradale perpendicolare all'Antica via Romana di Pegli, parallela alla linea ferroviaria, si snoda in direzione Nord-Sud lungo la riva Est del Torrente Varenna. Da Via Pietro Cassanello, percorrendo il Ponte Tullio Colla, si raggiunge la parallela Via Varenna, tracciato che corre lungo la sponda Ovest dell'omonimo torrente e che collega il litorale all'entroterra posto a Nord del centro. A Nord del nucleo edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto Via Pietro Cassanello cambia nome in Via Razzara.

Si tratta di un contesto ad insediamento sparso caratterizzato dalla prevalenza di fabbricati di tipologia e funzioni produttive e laboratoriali, quali officine a carattere meccanico e piccole aziende (*Forneria Drago* in prossimità dell'unità immobiliare in oggetto), che si attestano prevalentemente sulla strada e lungo le curve di livello che si dispongono parallelamente nord-sud (vd. aerofotogrammetrico **ALL.5**). Sul versante collinare immediatamente a ridosso dell'immobile in oggetto è presente un gruppo di depositi *Eni Hub* Nord-Ovest. Nell'immediato intorno si individuano anche alcuni nuclei di tessuto residenziale costituiti da edifici a "cortina" di altezza variabile da uno a tre piani, risalenti all'inizio del secolo scorso.

In Via Pietro Cassanello è presente una percorrenza a doppio senso di marcia, nonostante la sezione stradale piuttosto ridotta e non compatibile con il passaggio di mezzi pubblici; lungo la via, sul lato del Torrente Varenna, sono presenti alcuni spazi adibiti a parcheggio per automobili. La zona in oggetto non è direttamente servita dal trasporto pubblico: gli autobus di linea percorrono l'attigua Via Varenna (linea 71) e la fermata più vicina all'immobile oggetto dell'esecuzione è a circa 400 Mt, all'altezza di Ponte Tullio Colla. La zona è inoltre raggiungibile dal lungomare di Pegli con autoveicoli privati in 5/10 minuti, a piedi con una percorrenza della durata di circa 20/30 minuti.

Nello specifico l'immobile oggetto di pignoramento occupa i due terzi di un complesso immobiliare di n. 1 piano fuori terra che si attesta da un lato (Ovest) su Via Pietro Cassanello e dall'altro (Est) si affaccia su una corte aperta formata dal complesso edilizio di cui fa parte il civico 51, lambito sui tre lati Nord, Est, Sud da Vico Boggiano che s'immette su Via Cassanello. L'immobile in oggetto consiste in un locale commerciale ad uso principale di attività di *officina-laboratorio artigianale* con annessi *due locali ad uso ufficio*, a Nord, e *due locali adibiti a magazzino e deposito* con annesso un *bagno*, a Sud.

Completa la proprietà un *servizio igienico* con antibagno *distaccato (civ.51c)* accessibile dal



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

cortile in comproprietà millesimale con l'unità immobiliare al civ.51 (vd. *documentazione fotografica ALL.5*).

2.c) Descrizione analitica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto, rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, è ubicata al piano terra del fabbricato distribuito su di un unico livello sopra terra per la porzione centrale adibito a laboratorio, su livello rialzato per le porzioni laterali adibiti ad ufficio a sud e a magazzino/deposito a nord. La copertura piana, ad un solo livello, è un lastrico solare calpestabile, rivestito in piastrelle esagonali in cemento e occupato da una tettoia in lastre ondulate in eternit con struttura costituita da montanti e travetti in ferro verniciato in corrispondenza di tutti i locali sottostanti, ad eccezione dei due locali adibiti ad ufficio, in corrispondenza dei quali il lastrico solare è pavimentato con piastrelle in cemento rettangolari ed è privo della copertura di cui sopra. La copertura è raggiungibile tramite una scala esterna a rampa unica in muratura con accesso dalla corte interna. (vd. *nota pg.14 - trascrizione/ ALL.2*)

La pianta ha una forma semplice formando complessivamente una figura geometrica rettangolare. L'ingresso principale è a ovest su Via Pietro Cassanello ed è caratterizzato da un doppio serramento: un portoncino in legno a due ante su strada e un infisso in alluminio sempre a due ante all'interno. Dall'ingresso (Q.0.00) si accede in uno dei due locali ad uso ufficio posti sullo stesso livello: i due ambienti sono simili per forma, dimensioni e finiture e presentano un'altezza interna utile di circa. 3 mt; il pavimento è in piastrelle di materiale ceramico con battiscopa in ardesia, il solaio è realizzato con putrelle in metallo e voltine in laterizio, il tutto successivamente intonacato.

I due locali presentano ciascuno una finestra rivolta verso Nord-Nord Est con serramento interno a due ante in alluminio e vetro e inferriata in metallo verniciato verde all'esterno.

Dal locale di ingresso, procedendo verso Sud, si accede tramite un varco nella muratura e una scala composta da due gradini in muratura all'ambiente principale ad uso laboratorio (Q.-0.63), di forma rettangolare e caratterizzato dalla presenza di due pilastri in cemento armato disposti sull'asse Nord-Sud. Il muro perimetrale a Ovest su via Pietro Cassanello è caratterizzato dalla presenza di due finestre a doppia anta in alluminio e vetro, poste a circa 1,50 mt da terra. Il muro perimetrale a Est presenta una finestra in alluminio e vetro a doppia anta verso Nord e un accesso dalla corte interna tramite un portoncino a doppia anta in metallo verniciato con



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

infisso interno, sempre a doppia anta, in alluminio e vetro. Il locale ad uso laboratorio presenta un pavimento in materiale ceramico e zoccolo battiscopa in ardesia analogo a quello degli ambienti adiacenti; il soffitto è caratterizzato da un solaio realizzato in opera con orditura in travetti metallici e getto in cemento, con ogni probabilità realizzato successivamente al solaio che copre i due locali a nord ad uso ufficio. Verso Sud, all'interno del locale, è visibile l'intradosso della scala di accesso alla copertura soprastante, in parte racchiuso da pareti in muratura. L'altezza interna media del locale è di 3,60 mt.

Dal locale principale, proseguendo verso Sud, si accede mediante un'apertura rialzata accessibile tramite una scala in legno, attualmente rimossa, a due ambienti, a quota rialzata di cm.90 circa rispetto al locale principale (Q.+0.30), con destinazione a magazzino e deposito con un bagno annesso. La disposizione delle pareti divisorie corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale, se pur la presenza di alcuni arredi quali una parete attrezzata ad uso cucina e un armadio a muro fa presupporre un utilizzo anche abitativo. I locali presentano un'altezza interna di 2,70 mt e un pavimento in piastrelle di gres porcellanato con zoccolo battiscopa in ardesia, le pareti sono prevalentemente tinteggiate ad eccezione dello schienale della parete ad uso cucina rivestito in ceramica. Il bagno è chiuso mediante un serramento interno in legno ad un'anta è attrezzato con lavabo, bidet, wc e piatto doccia con relativo box. Le pareti sono rivestite in piastrelle in materiale ceramico. Il locale ha una finestra con serramento ad un'anta in alluminio e vetro rivolta ad Est, verso la corte interna. Il vano della finestra è in comune con l'ambiente attiguo, anch'esso dotato di serramento ad un'anta in alluminio e vetro, ed è suddiviso mediante la tramezza in muratura che separa i due ambienti. Dall'esterno la bucatura presenta un'unica inferriata a disegno semplice in metallo verniciato. All'interno del locali è presente una caldaia della ditta *Baxi mod. Eco3* per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento presumibilmente collegata ai radiatori presenti all'interno del bagno e del locale attiguo. Il locale ad uso cucina risulta accessibile da Via Pietro Cassanello mediante un serramento interno a doppia anta in legno e vetro e serranda metallica di colore verde all'esterno.

Completa l'unità immobiliare un *servizio igienico* con antibagno (civ.51c) *distaccato dall'unità immobiliare in oggetto*, accessibile dal cortile condominiale. Il locale ha un serramento in legno a doppia anta di colore verde, partizioni interne in muratura e pavimento in piastrelle in materiale ceramico. L'altezza interna è di 2,80 mt. Complessivamente il locale si presenta in pessimo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria anche per l'assenza o lo stato



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

scadente delle finiture. Sulla corte interna è presenta una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera ondulata che si estende in aderenza alla muratura perimetrale est in corrispondenza della lunghezza del locale interno adibito a laboratorio. La tettoia non è presente né sulla planimetria catastale né sugli elaborati grafici delle pratiche edilizie comunali di autorizzazione.

La superficie netta dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, intesa come superficie calpestabile escluse le pareti interne e la muratura perimetrale, risulta in totale di mq.163,80, di cui mq. 126,90 corrispondente alla superficie adibita a laboratorio e ad uffici, mq. 24,90 pari alla superficie netta dei locali adibiti a deposito, a magazzino unitamente al bagno annesso, mq.11,95 pari alla superficie netta del bagno con antibagno, dislocato al civ.51c. La superficie netta del terrazzo di copertura calpestabile risulta pari a mq. 149,50. (**ALL. 6** restituzione grafica del rilievo).

La superficie lorda dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale (fino allo spessore di cm.50), risulta complessivamente di mq. 200,60: di cui mq. 152,05 corrispondente alla superficie adibita a laboratorio ed uffici, mq.33,50 corrispondente alla superficie dei locali adibiti a magazzino, a deposito, e bagno annesso, mq. 15,05 corrispondente alla superficie del bagno dislocato al civ.51.

La superficie lorda del terrazzo di copertura calpestabile risulta pari a mq. 185,55.

I muri perimetrali e portanti hanno uno spessore di cm. 40 circa ad Est, di cm. 20/30 a Nord, di cm.55 ad Ovest, variabile tra i cm.20 e 30 a Sud.

Le tramezze interne risultano di spessore di circa 10/15cm.

(**ALL. 6** restituzione grafica del rilievo).

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (**ALL. 7**).

Si considera quindi la **superficie lorda**, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie dei terrazzi e dei lastrici solari con un'incidenza del 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Quindi il calcolo sarà:

terrazzo

$$m.(0,25 \times 25) + m.(0,10 \times 133,00) = \text{mq. } 19,55$$

LOCALE	SUP. NETTA immobile (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICI E COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LABORATORIO	85,70	103,40	100%	103,40	Nord-Ovest	pessime
UFFICIO 1	19,30	22,40	100%	22,40	Nord-Est	mediocri
UFFICIO 2	21,90	25,00	100%	25,00	Nord-Ovest	mediocri
BAGNO	3,50	4,30	100%	4,30	Est	buone
MAGAZZINO	12,20	14,70	100%	14,80	Sud-Est	buone
DEPOSITO	9,20	11,10	100%	11,10	Sud-Ovest	buone
BAGNO-ANTIBAGNO distaccato	12,00	15,50	100%	15,50	Ovest	pessime
TERRAZZO	149,50	158,00	25% fino a 25 mq oltre 10%	19,55		pessime
TOTALE	313,30MQ	354,20 MQ		216,05MQ		mediocri



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

La superficie commerciale complessiva ai fini della stima equivale a mq 216,05

L'immobile oggetto di stima, presenta strutture portanti verticali in pilastri in cemento armato, strutture orizzontali in travi in c.a., solai in latero-cemento, muri di tamponamento e tramezze interne in laterizio e copertura piana praticabile (lastrico solare). Le finiture delle pareti perimetrali esterne sono ad intonaco tinteggiato di colore rosa; il prospetto su Via Pietro Cassanello presenta una zoccolatura in pietra tipo Luserna e riquadri in vernice bianca intorno alle finestre. I serramenti esterni sono prevalentemente in metallo di colore verde per le porte di accesso e in alluminio bianco e vetro per le finestre e si caratterizzano per un discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti, al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presentava priva di energia elettrica, in quanto i cavi di alimentazione che si dipartono dal contatore del gestore della fornitura elettrica risultavano tagliati (come si evince dalla documentazione fotografica in cui è visibile il contatore, collocato all'interno del locale adibito ad ufficio a Nord dell'immobile e accessibile da Via Pietro Cassanello).

Inoltre non erano presenti fonti di riscaldamento, ad eccezione della caldaia presente all'interno dell'ambiente bagno accessibile dal locale magazzino, a Sud della proprietà; la caldaia in questione, destinata presumibilmente alla produzione di acqua calda sanitaria e al riscaldamento dei locali deposito/magazzino, non era alimentata a causa dell'assenza dell'energia elettrica e non è stato quindi possibile verificarne il funzionamento. Non è quindi stata verificata la rispondenza degli impianti elettrico e termico alla normativa vigente, in quanto gli impianti non sono attualmente in essere.

2.d) Stato di possesso degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente libera, quindi non occupata né dalla proprietà né da inquilini.

2.e) Vincoli e oneri giuridici

1. Risultano le seguenti domande giudiziali/**Trascrizioni:**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

1 - Trascrizione a favore del 04/03/2014 - Registro Particolare n. 3700, Registro Generale n. 4721

Pubblico ufficiale: Notaio BIGLIA DI SARONNO PIERO - Repertorio n. 39186/28242 del 28/02/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore di:

SICIGNANO FEDERICO C.F. SCGFRC83M10D969H in qualità di ACQUIRENTE
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
SICIGNANO CHIARA C.F. SCGCHR91E61D969X in qualità di ACQUIRENTE
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

contro:

CARIELLO ANNA c.f. CRLNNA55L43A783U in qualità di VENDITORE
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

Unità negoziale n. 1:

Immobile sito in Genova, via Pietro Cassanello civ. 49R, piano T, censito al catasto fabbricati, Sez. PEG, fg. 43, mapp. 297, sub. 1, cat. C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri), consistenza 182 mq.

‘Nota: La Signora Anna Cariello è titolare della Ditta individuale “Cariello Anna” con sede a Genova in Via Pietro Cassanello civ.49R, C.F. e numero di annotazione delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Genova c.f. CRLNNA55L43A783U REA n. GE-372879’

2. *NON* risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. *NON* risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. risulta la seguente ***limitazione*** d'uso come evidenziata nella

Trascrizione a favore del 05/02/2005 - Registro Particolare n. 3109, Registro Generale n. 5280
Pubblico ufficiale: Notaio MATARRESE PASQUALE - Repertorio n. 102964/18974 del



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

28/02/2005 (**ALL.2**)

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore di:

CARIELLO ANNA c.f. CRLNNA55L43A783U in qualità di ACQUIRENTE

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

contro:

SBS LEASING S.P.A. c.f. 01000500171 in qualità di VENDITORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

nella cui 'sezione D – ulteriori informazioni' si evidenzia che:

“...**Si precisa altresì che all'unità immobiliare è annesso un terrazzo soprastante gravato da obblighi di passaggio linea aria a favore della proprietà prospiciente....**” (vd. **pg.26 ALL. 2**)

Si evidenzia che l'informazione puntuale di cui sopra non è stata riportata nell'Atto di Compravendita a firma del Notaio BIGLIA DI SARONNO PIERO - Repertorio n. 39186/28242 del 28/02/2014, atto esaminato dalla sottoscritta (trascrizione 1 – vd. sopra)

5. Risultano le seguenti **Iscrizioni**:

- Iscrizione del 05/02/2005 - Registro Particolare n. 1207, Registro Generale n. 5281

Pubblico ufficiale Notaio Biglia Di Saronno Piero, Repertorio n. 102965/18975 del 28/01/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di:

UNICREDIT S.P.A. – con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi, civ.16,

C.F. 00052810149,

contro:

CARIELLO ANNA c.f. CRLNNA55L43A783U in qualità di ACQUIRENTE

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

Unità negoziale n. 1:

Immobile sito in Genova, via Pietro Cassanello civ. 49R, piano T, censito al catasto fabbricati, Sez. PEG, fg. 43, mapp. 297, sub. 1, cat. c/3, consistenza 182 mq.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

Importo totale: Euro 300.000,00 (ipoteca)

Derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Pasquale Matarrese di Milano in data 28/01/2005 Rep. N. 102965.

-Nota. Nell'Atto di Compravendita - 1. Trascrizione a favore del 04/03/2014 - Registro Particolare n. 3700, Registro Generale n. 4721 a rogito Notaio BIGLIA DI SARONNO PIERO - Repertorio n. 39186/28242 del 28/02/2014 si legge che: *...l'ipoteca iscritta il 05/02/2005 Registro Particolare n.1207 a favore di Unicredit S.p.a....a garanzia di debito che verrà estinto con parte dei proventi della presente vendita...'*

- Iscrizione del 27/05/2014 - Registro Particolare n. 1642, Registro Generale n. 12130 Pubblico ufficiale Notaio Biglia Di Saronno Piero, Repertorio n. 39548/28464 del 09/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (durata 25 anni)

a favore di:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.a – con sede in Sondrio, Piazza Garibaldi, civ.16, C.F. 00052810149, domicilio ipotecario eletto a Sondrio, Piazza Garibaldi civ.16

contro:

SICIGNANO FEDERICO C.F. SCGFRC83M10D969H in qualità di DEBITORE IPOTECARIO relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

SICIGNANO CHIARA C.F. SCGCHR91E61D969X in qualità di DEBITORE IPOTECARIO relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Unità negoziale n. 1:

Immobile sito in Genova, via Pietro Cassanello civ. 49R, piano T, censito al catasto fabbricati, Sez. PEG, fg. 43, mapp. 297, sub. 1, cat. c/3, consistenza 182 mq.

Importo capitale: Euro 210.000,00

Spese ed interessi: Euro 147.000,00

Importo totale: Euro 357.000,00

Derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Pietro Biglia di Saronno di Genova in data 09/05/2014 Rep. N. 39548.

- ISCRIZIONE del 12/09/2018 - Registro Particolare n. 4541, Registro Generale n. 30603



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio n. 5322/4818 del 11/09/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE, con sede a Roma, domicilio ipotecario eletto a Genova in Via delle Casaccie, civ.1

C.F. 13756881002

contro:

SICIGNANO CHIARA C.F. SCGCHR91E61D969X in qualità di DEBITORE IPOTECARIO relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Importo capitale: Euro 28.939,19

Importo totale: Euro 57.878,38

6. risulta la seguente Trascrizione di pignoramento:

Trascrizione contro del 11/04/2019, Registro Particolare n. 8868, Registro Generale n. 11742 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello - Repertorio n. 4247/2018 del 20/05/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

- BANCO POPOLARE DI SONDRIO S.C.p.A. Sede in Sondrio (SO), C.F. 0053810149, c/o Avv. G.B. Balbi, Salita S. Matteo, civ.23 Genova, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

- SICIGNANO FEDERICO relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;
- SICIGNANO CHIARA relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Unità negoziale: n.1

Immobile sito in Genova, via Pietro Cassanello civ. 49R, piano T, censito al catasto fabbricati, Sez. PEG, fg. 43, mapp. 297, sub. 1, cat. C/3, consistenza 182 mq.

“Il credito ammonta ad Euro 248.848,79 oltre gli interessi convenzionali dal 19/02/2018 calcolati nella



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

misura pattuita sino al saldo....”

7. **Risultano difformità urbanistico-edilizie**

Le difformità edilizie sono indicate al punto 1.e).

8. **Non risultano difformità catastali**

In quanto la tettoia esterna aderente al fronte est dell'unità immobiliare in oggetto non è stata autorizzata; non essendo comunque opera muraria è amovibile e quindi non comporta variazioni catastali.

2.f) **Spese fisse di gestione e manutenzione**

Come da informazioni ricevute dall'*Amministratore Nicola Orlando, titolare dello 'Studio Orlando' (Viale G. Modugno 6r Genova Pegli)*, le spese condominiali ordinarie annuali relative all'immobile in oggetto, i cui millesimi sono pari a 170,850 (come risulta dalle tabelle millesimali del '*Condominio Boggiano - Cassanello* redatte dal Geom. Paola Ferraris) ammontano a circa € 1.400,00.

2.g) **Spese straordinarie**

Come da informazioni ricevute dall'*Amministratore Nicola Orlando* non sono state deliberate spese straordinarie.

2.h) **Spese condominiali scadute**

Come da informazioni ricevute dall'*Amministratore Nicola Orlando*, mediante corrispondenza via email e documenti allegati, a carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Via Cassanello 49R e W. C. civ.51c) risultano spese condominiali ordinarie scadute pari ad un totale di € 8.471,12 pari alla somma dell'importo di € 6.704,12 corrispondente al totale dovuto della gestione ordinaria 2016/2017 (comprensivo del saldo dell'anno precedente), dell'importo di € 1.413,94, corrispondente al totale delle spese relative alla gestione ordinaria del 2018, oltre che ad una cifra pregressa pari a € 353,06 (**ALL. 8**). Le spese straordinarie a carico dell'unità immobiliare in oggetto ad oggi non liquidate sono invece pari a € 636,17.

Pertanto le spese totali ancora in pendenza da parte dell'unità immobiliare in oggetto risultano pari a € 9.107,29



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

Si nota come il nominativo che compare nei documenti amministrativi di condominio sia sempre Cariello, nonostante la proprietà attuale sia dei Sig.ri Federico Sicignano e Chiara Sicignano.

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia non risultano cause in corso.

2.l) Precedenti proprietari

L'immobile è di proprietà di Federico Sicignano C.F. SCGFRC83M10D969H per la quota di 1/2 e di Chiara Sicignano C.F. SCGCHR91E61D969X per la quota di 1/2, dal 28/02/2014 (Atto di Compravendita a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno di Genova, Rep. Num. 39186, Trascrizione a Genova il 04/03/2014 al Reg. part. N. 3700

Precedenti proprietari:

- Sig.ra Anna Cariello, C.F. CRLNNA55L43A783U, proprietaria per la quota di 1/1 fino al 28/02/2014.
- Società 'SBS LEASING S.P.A.' C.F. 01000500171, proprietà per la quota di 1/1 fino al 28/01/2005;
- Società 'ELT ELETTRONICA TEDESCO DI TEDESCO VALTERIO S.A.S.', C.F. 01265980100, proprietà per la quota di 1/1 fino al 10/01/2002.
- Opisso Lazzaro proprietà per la quota di 30/120, Opisso Maria proprietà per la quota di 30/120, Opisso Maria Isabella proprietà per la quota di 10/120, Opisso Mario Tomaso proprietà per la quota di 10/120, Opisso Nazario Celso proprietà per la quota di 10/120, Opisso Tommaso proprietà per la quota di 30/120, fino al 03/05/1990.

2.m) Elenco pratiche edilizie

Come verificato dalla scrivete in data 01/10/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia – Ufficio Edilizia Privata, risultano le seguenti pratiche edilizie:

(ALL. 4).

1. Progetto prot. n.1579/1992 Art.26 L.47/'85 - 'realizzazione di opere interne'
2. Progetto n.5295/2002 D.I.A./P.A.S. - 'permesso parzialmente in Sanatoria relativo a mantenimento tettoia' – autorizzazione n. 577 del 28/07/2003



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

3. Progetto prot.n.721/2014 S.C.I.A. - 'realizzazione di opere interne'

2.n) Dotazioni condominiali

Risulta condominiale il cortile su cui si affaccia il fronte Nord-est dell'immobile in oggetto.

I millesimi relativi al cortile dai documenti dell'Amministrazione del 'Condominio Boggiano Cassanello' risultano pari a 418,875

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima

Il critero di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle *quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2018) (ALL.7)* relativamente a:

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Extraurbana/VAL VARENNA FV.M. (LOC. GRANANRA – LOC.S.CARLO DI CESE – LOC. CARPENARA – V. CASSANELLO)**

Codice di zona: R6

Microzona catastale n.: **14**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Commerciale**

In riferimento alla tipologia "MAGAZZINI" in stato conservativo "normale", il valore di mercato stabilito oscilla *tra un minimo di 410,00 Euro/mq e un massimo di 580,00 Euro/mq.*

In riferimento alla tipologia "NEGOZI" in stato conservativo "normale", il valore di mercato stabilito oscilla *tra un minimo di 610,00 Euro/mq e un massimo di 1.200,00 Euro/mq.*

La categoria catastale dell'unità immobiliare e la funzione effettiva corrisponde ad attività laboratoriale (C/3), quindi categoria superiore rispetto a quella di 'deposito/magazzino' e



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

inferiore a quello di 'negozi', in condizioni normali dell'immobile sarebbe quindi congruo assumere come valore di mercato di riferimento un valore intermedio tra le due categorie: nel nostro caso un valore medio tra 580,00Euro/mq. (valore max riferito alla tipologia Magazzini) e 610Euro/mq.(valore min. riferito alla tipologia negozi), pari quindi a 595,00 Euro/mq.

Considerata tuttavia l'analisi di cui sopra, le caratteristiche scadenti relative alla qualità dell'unità immobiliare di cui fa parte, riferite allo stato conservativo, ai materiali, alle finiture scadenti, all'assenza di impianti funzionanti, al contesto immediato periferico in cui è ubicato, considerato anche la presenza dell'amianto, quale sostanza altamente nociva alla salute umana ed ambientale se in stato di degrado nelle tettoie presenti da bonificare e da smaltire,

e caratteristiche della zona urbano territoriale in cui s'inserisce, quale zona urbana periferica disomogeneo a livello tipologico-edilizio e privo attualmente di qualità ambientale, appare congruo far rientrare l'unità immobiliare in oggetto nella tipologia "MAGAZZINI" , assumendo come riferimento il **valore di mercato di riferimento OMI**, quello **medio** tra i valori minimi e massimi riferiti alla stessa tipologia, pari quindi a **495,00 Euro/mq.**

I valori di mercato riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, prendendo quale riferimento gli annunci di vendita da parte di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari site in via Pietro Cassanello e zone limitrofe risultano i seguenti (**ALL.7a**):

annunci "casa.it"

- Capannone ad uso magazzino a Genova Pegli in Via Profondo (a nord di Via P. Cassanello), 350 mq (piano terra), in buone condizioni, prezzo di vendita Euro 205.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 585,70/mq.
- Capannone ad uso magazzino a Genova Pegli in Piazza Zagora (a nord di Via P. Cassanello), 1100 mq (piano terra), in buone condizioni, costituito da laboratorio, tre vani ad uso ufficio, prezzo di vendita Euro 730.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 663,63/mq.
- Locale ad uso deposito/locali ad uso abitativo convertibili ad uso commerciale a Genova Pegli in Via Carpenara (a nord di Via P. Cassanello), da ristrutturare, distribuito su tre



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

livelli, di cui 1500 mq (piano terra) ad uso deposito, (più un quarto livello ad uso abitativo di mq.240) per un totale di mq.1800. Prezzo di vendita Euro 1.000.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 555,50/mq.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili in zona in oggetto e zone limitrofe in edifici con analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche, la **media dei prezzi di vendita** ammonta a circa **Euro 600,00/mq**, riferiti però ad unità immobiliari in buone condizioni di manutenzione. Viste le caratteristiche e le condizioni scadenti di conservazione dell'immobile, come sopra riportate, e la vicinanza tra i valori di mercato OMI e quelli commerciali ricavati dalle agenzie immobiliari,

si conferma quindi per la stima immobiliare il **valore di mercato di riferimento OMI** di cui sopra, pari a **Euro 495,00/mq.**

-Tale valore è confermato, considerando anche locali in vendita a Genova analoghi per tipologia e zona di tipo periferico:

-annunci "casa.it"

- Locale ad uso magazzino, a Genova Quezzi, in Via Pinetti, 'open space' con due bagni, in ottime condizioni, 180 mq
prezzo di vendita Euro 68.000,00,
da cui costo/mq risulta Euro 377,70/mq.
- Locale commerciale, a Genova Bolzaneto, in Via Degli Artigiani, 235 mq, ristrutturato come 'open space' con due bagni e spogliatoio
prezzo di vendita Euro 140.000,00,
da cui costo/mq risulta Euro 595,74/mq.

Considerando una media tra i due valori/mq., riferiti l'uno per la tipologia 'commerciale', l'altro per la tipologia 'magazzino', si ottiene un valore medio pari a Euro 486,72/mq., assimilabile quindi al valore/mq. di riferimento di cui sopra.-



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

Al valore sopra indicato pari a *Euro 495,00/mq.* va applicata una **riduzione** forfettaria del **10%** come incentivo all'acquisto e in assenza della garanzia di vizi. Si ottiene quindi:

Euro 495,00/mq - 10% = Euro 445,50/mq

Il valore di mercato di riferimento ammonta a Euro **445,50/mq.**

Se si considera questo valore di mercato al mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene così quale valore complessivo:

445,50 Euro/mq x 216,05mq. = 96.250,275 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile sarebbe pari a **96.000,00 Euro.**

(arrotondato per difetto)

Da tale importo vanno decurtate le spese per la realizzazione delle opere al fine di eliminare le quelle difformità edilizie che riguardano non l'immobile nel suo involucro, bensì opere esterne accessorie (tettoia sul lastrico solare e tettoia sul lato Est del fabbricato), che non necessitano di pratiche edilizie comunali.

1. Le spese per la bonifica dell'amianto, che riguarda l'eternit della copertura della tettoia sul lastrico solare, mediante l'incapsulamento dello stesso, già prescritto nel titolo autorizzativo n.577 del 28/07/2003, essendo l'eternit allora come ad oggi in buone condizioni e quindi in presenza di amianto 'compatto' e non friabile, nella tettoia (mq.97) relativa al lastrico solare
2. Le spese relative all'eliminazione della tettoia aderente al fronte est dell'immobile, mediante rimozione e smaltimento della stessa.

1 Tettoia lastrico solare - incapsulamento dell'amianto

L'incapsulamento avverrà nel rispetto delle Normative di legge in vigore in materia di bonifica di materiali contenente l'amianto ed esclusivamente da parte di una Ditta specializzata. L'operazione consiste nel sopralluogo preliminare, nel Piano di lavoro convalidato dalla Asl competente, nella messa in sicurezza mediante la delimitazione dell'area interessata dai lavori con apposita segnaletica, nel monitoraggio delle fibre esposte, nell'applicazione successiva di



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

una barriera protettiva liquida, formando una pellicola penetrante e protettiva su tutta la superficie in amianto, così da isolarlo dall'aria esterna. L'operazione viene comunicata e registrata agli organi competenti secondo la Normativa vigente. Ad operazione conclusa viene rilasciata la certificazione di avvenuto smaltimento e bonifica.

2 Tettoia prospetto est: rimozione.

Si prevede la rimozione della struttura metallica della tettoia costituita da mensole e travetti, del manto di copertura in lamiera metallica, il carico e lo smaltimento mediante il trasporto alla Pubblica Discarica più vicina.

- *Costo di bonifica dell'amianto mediante la tecnica dell'incapsulamento per superfici fino a mq.100*

Euro 25,00/mq. da cui Euro 25,00x97mq.= Euro 2.425,00

- *Costo di demolizione e rimozione, della struttura in metallo e della copertura compreso abbassamento al piano di carico incluso il trasporto alla pubblica discarica.*

Euro 20,00/mq. da cui Euro 20,00x20mq.= Euro 400,00

<i>Totale</i>	<u>Euro 2.825,00</u>
---------------	----------------------

Dall'importo complessivo vanno decurtati altresì i costi per le spese condominiali arretrate

Pari a Euro 8.118,06

da cui:

- | | |
|---|-----------------|
| • valore desunto complessivo dell'immobile: | Euro 96.000,00- |
| costi per eliminazione delle difformità edilizie: | Euro 2.825,00 - |
| • spese condominiali arretrate: | Euro 9.107,29= |

Euro 84.067,71

Valore complessivo dell'immobile

Euro Ottantaquattromila,00

Euro 84.000,00



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

(arrotondato per difetto)

2.p) Attestato di Prestazione Energetica

Sulla base dell'analisi dell'immobile effettuata da parte della sottoscritta e dal Geom. Luca Capanna, certificatore energetico, si assevera che non è necessario aggiornare l'attestato di prestazione energetica in corso "in quanto non sono state apportate modifiche rilevanti", per cui è stato acquisito il certificato energetico n. 14454 redatto il 26/02/2014 con validità fino a 26/02/2024 a firma del Geom. Luigi Procida (**All. 9**): l'immobile risulta allo stato attuale in classe G.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita dell'immobile:

- la quota di proprietà del bene pignorato corrisponde al 50% a Federico Sicignano (C.F. SCGFRC83M10D969H), residente a Genova in Vico Boggiano civ.2/2 e al 50% a Chiara Sicignano (C.F. SCGCHR91E61D969X), residente a Genova in Vico Boggiano civ.2/2,
- lo stato civile (e di conseguenza il regime patrimoniale) dei Sig.ri Federico Sicignano e Chiara Sicignano, esegutati, al momento dell'acquisto del bene pignorato risultava essere libero per entrambi, come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile consultato
- al momento della redazione della relazione di stima dell'immobile in oggetto risultano le iscrizioni/trascrizioni di cui al punto 2e) (pg.13 e seguenti).

Si evidenzia che al punto 2e).4 (pg.14/15) risulta la seguente limitazione d'uso come evidenziata nella

Trascrizione a favore del 05/02/2005 - Registro Particolare n. 3109, Registro Generale n. 5280 Pubblico ufficiale: Notaio MATARRESE PASQUALE - Repertorio n. 102964/18974 del 28/02/2005 /ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore di: CARIELLO ANNA c.f. CRLNNA55L43A783U in qualità di ACQUIRENTE relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

contro: SBS LEASING S.P.A. c.f. 01000500171 in qualità di VENDITORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 171/19 G.E. Dott. ANDREA BALBA

nella cui 'sezione D – ulteriori informazioni' si evidenzia che:

"...Si precisa altresì che all'unità immobiliare è annesso un terrazzo soprastante gravato da obblighi di passaggio linea aria a favore della proprietà prospiciente...." (vd. pg.26 **ALL. 2**)

- I Sig.ri Federico Sicignano e Chiara Sicignano, esegutati, al momento della redazione della relazione di stima risultano essere proprietari del bene in oggetto per una quota pari al 50% ciascuno;

- L'immobile è regolare dal punto di vista catastale

L'immobile presenta *due difformità* dal punto di vista edilizio solo per quanto riguarda *opere esterne accessoriali*: una tettoia sul lastrico solare e una tettoia in aderenza la prospetto Est.

La tettoia sul lastrico solare necessita di bonifica dell'amianto del manto di copertura mediante la tecnica di 'incapsulamento' (come prescritta dall'Autorizzazione n.577 del 28/07/2003 – 'permesso parzialmente in Sanatoria relativo a mantenimento tettoia'), mentre la tettoia metallica sul prospetto est va rimossa e smaltita mediante carico alla Pubblica Discarica. Il costo per eliminare tali difformità ammonta ad Euro 2.825,00. Entrambe le operazioni non necessitano di pratiche edilizie comunali.

L'immobile ha pendenze riferite a spese di gestione ordinaria e straordinaria condominiale non versate all'Amministrazione del condominio, per un totale di Euro 9.107,29.

Il valore del bene in oggetto è pari a Euro 96.000,00, importo ricavato applicando il criterio di stima "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Applicando all'importo di cui sopra un ribasso del 10% quale incentivo all'acquisto, decurtando altresì le spese necessarie per eliminare le difformità edilizie di cui sopra (vd. punto 2.o) e le spese condominiali arretrate. (vd. punti 2.g e 2.h), risulta che

- il valore del bene in oggetto è pari a Euro 84.000,00.

Chiavari, li 02/09/2019

Il tecnico
Arch. Martina Zappettini

