

**Dott. Ing. Galuppo Chiara**  
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova  
Tel. +39 339 - 1477178  
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F  
P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2  
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it  
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri  
Genova  
n. 9886A

---

**Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 677/2018**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**BRISCA SECURITISATION S.R.L.**

Avv. Marco Pesenti

+

**AGENZIA DELLE ENTRATE**

Avv. Danilo Biagi

contro

  
Avv. Ilaria Puglisi

Giudice Esecutore: Dott. Ada Lucca

**RELAZIONE DI STIMA**

***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

---

### CONSIDERAZIONI GENERALI

Ill.mo Dott. Ada Lucca,

La sottoscritta dott. ing. Chiara Galuppo, con studio in Genova, Salita San Rocco 11/20, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Genova al n. 9886A ed all'Albo del Consulenti Tecnici del tribunale di Genova a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in n. **1 UNITA' IMMOBILIARE** sita in Ronco Scrivia (GE) , Località di Borgo Fornari n. 1 (ex - via al Torrente Scrivia n. 1) proponendo il valore a base d'asta in:

**€ 670.000,00**

**(seicentasettantamilaeuro/00)**

La presente perizia è strutturata nei seguenti paragrafi:

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
2) RISPOSTA AL QUESITO .....	5
Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali.....	5
Punto b2) – sommaria descrizione del bene.....	6
Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni .....	7
Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene.....	9
Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell’acquirente.....	9
Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.....	11
Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica.....	13
Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica.....	15
Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile .....	15
Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.....	15
Punto a2) – stima dell’immobile e prezzo base d’incanto .....	15
3) CONCLUSIONI .....	19

***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

---

**1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .**

In data 17/01/2019 la sottoscritta prestava giuramento, la scrivente procedeva immediatamente a contattare la parte esecutata che dava disponibilità ad eseguire sopralluogo soltanto nella seconda metà del mese di Febbraio 2019.

Seguivano pertanto le seguenti attività:

- 23/01/2019 - richiesta visura accesso atti presso Comune di Ronco Scrivia;
- 23/01/2019 - estrazione visure e planimetrie catastali;
- 24/01/2019 - richiesta copia conforme ultimo atto di provenienza presso Il notaio erogante: Poli Margherita;
- 20/02/2019 - sopralluogo presso i beni esecutati: presa visione dei luoghi, rilevamento misure e fotografie dello stato dei luoghi;
- 04/03/2019 - accesso all'ufficio visura progetti Comune di Ronco Scrivia ed estrazione copia;
- 11/03/2019 - estrazione visure ipotecarie
- 01/04/2019 - redazione attestato di prestazione energetica
- 12/04/2018 - trasmissione copia perizia agli avvocati delle parti coinvolte a mezzo pec

## **2) RISPOSTA AL QUESITO .**

Lo scrivente procede nel fornire risposte puntuali ai singoli temi del quesito, posponendo la risposta al Punto a) dello stesso in coda alla seguente trattazione, per poter preliminarmente fornire sufficienti informazioni al lettore e quindi metterlo nelle migliori condizioni per valutare la congruità della stima dell'immobile pignorato.

### **Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali**

L'immobile è sito nel Comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova, Località di Borgo Fornari n. 1 (ex-Via Piero al Torrente Scrivia n. 1).

**Ronco Scrivia** è un comune italiano di 4.321 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria.

Il centro di Ronco Scrivia è attraversato principalmente dalla strada statale 35 dei Giovi che gli permette il collegamento stradale con Isola del Cantone, a nord, e Busalla a sud. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 53 di Bastia che, dopo aver attraversato le frazioni di Pietrafraccia e Bastia, sconfina nel comune di Busalla e alle sue frazioni collinari.

A poca distanza dal lotto vi è inoltre il casello autostradale della A7, uscita di Ronco Scrivia (GE), la presente collega su mezzi a ruote la città di Milano e di Genova, oltre poi ad avere svincoli su altre autostrade della rete.

Il lotto confina:

- a sud con il corso d'acqua denominato Rio Traversa,
- ad est con la strada di accesso al lotto,
- a nord con altra proprietà di terzi;
- ad ovest con la linea ferroviaria, che passa proprio a ridosso della proprietà.

La stazione di Ronco Scrivia, a pochi metri dal lotto, è la fermata ferroviaria più vicina sulla linea Torino-Genova e succursale dei Giovi.

### **Dati catastali (v. All. 4):**

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati:

- Foglio 28
  - Particella 480, sub 4;
  - Particella 481, sub 1;
  - Particella 588, sub 1

***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Categoria D/1, Rendita 12.722,00 € e risulta intestato a:

- proprietà 1/1 [REDACTED], con sede a Ronco Scivia (GE) in Località di Borgo Fornari 1

La planimetria catastale dell'immobile attualmente in visura è quella consegnata in data 21/04/2011 (v. **All. 3**).

Esso risulta essere un fabbricato industriale libero su tutti i fronti, indiviso.

**Punto b2) – sommaria descrizione del bene**

La zona in cui si trova il bene oggetto della presente perizia è denominata "Pedemontana", essa è caratterizzata da immobili di tipo economico intervallati edifici industriali risalenti al boom edilizio degli anni 1960.

*L'immobile*

L'immobile , edificato nel 1963, è un capannone realizzato in cemento armato con copertura a volta, che si sviluppa su due piani fuori terra, dotato di agibilità rilasciata dal Sindaco di Ronco Scivia in data 06/05/1972 (v. **all. 10**).

La struttura portante è in calcestruzzo armato con travi e pilastri e, tamponature in mattoni forati.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione con bucatore regolari per forma ed allineamento.

Alcune finestre risulta invece rotte o mancanti.

Esso risulta così suddiviso:

- PIANO TERRENO: composto principalmente dalla zona adibita alle lavorazioni industriali con soffitto a volta ed altezza nella interna variabile da 7.23 m a 10.10 m, una zona destinata agli spogliatoi e locali accessori a servizio degli operai, una zona destinata a magazzino;
- PIANO PRIMO: una parte di esso risulta essere stata ampliata nel 2007, con autorizzazione edilizia, ma priva di abitabilità (v. **all. 13/14**) tutto il piano risulta avere destinazione principale uffici, e servizi ad uso di essi.

Il primo piano si raggiunge esclusivamente mediante scala esterna, sulla cui sommità è stata realizzata una veranda in serramento per la cui realizzazione non risulta essere stata richiesta alcuna autorizzazione.

La pavimentazione è di tipo:

- battuto di cemento per la zona officina;
- piastrelle in ceramica a piano terreno per i restanti locali;
- grès porcellanato per tutto il primo piano.

A piano terreno vi è una zona bagno con doccia e n. 3 gabinetti alla turca, la pavimentazione è in ceramica rossa, i rivestimenti in ceramica beige ed i sanitari sono in porcellana bianchi.

Al primo piano vi è un bagno ad uso dei locali uffici avente pavimentazione in grès e rivestimento in ceramica bianca.

Completano le finiture :

- recinzione perimetrale con rete metallica, e accesso carrai in cancelli scorrevoli;
- portoni di accesso scorrevoli in ferro;
- serramenti in ferro e vetro singolo (in alcune zone dell'officina e magazzini il serramento risulta privo del vetro) a piano terreno, in alluminio doppio vetro a piano primo;
- tapparelle in plastica a piano primo, colore grigio;
- porte interne in legno;
- radiatori in alluminio per la zona spogliatoi, bagni e uffici al primo piano, gestiti da caldaia a condensazione modello Vaillant Ecoblock PLUS 356/3-5;
- per la produzione di acqua calda sanitaria è installato uno scaldabagno a gas modello Rinnai infinity 26.

L'edificio nel suo insieme, necessita di interventi di manutenzione ordinaria per quanto attiene il piano terreno, seppure discrezionali in base all'attività svolta all'interno.

**Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni**

L'attuale proprietaria del bene oggetto della presente perizia risulta essere la società:

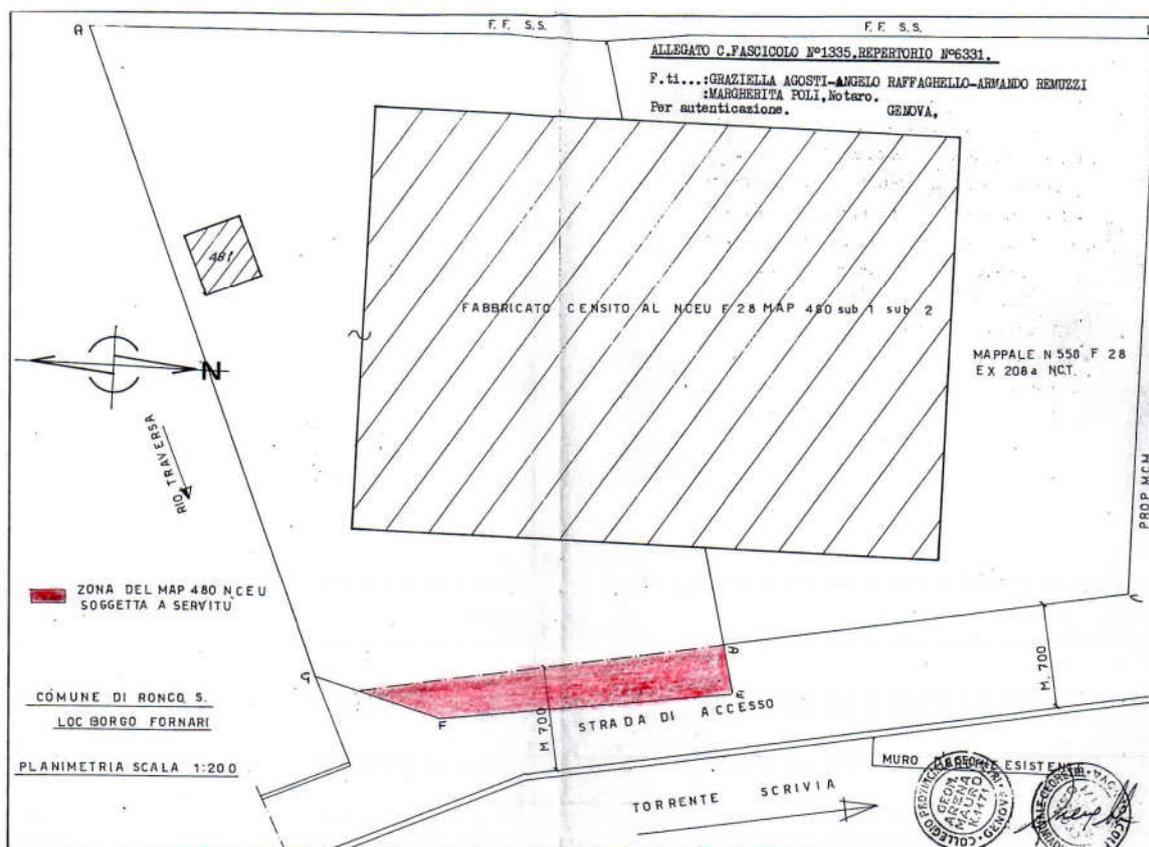
- [REDACTED], con sede a Ronco Scrivia /GE) in Località di Borgo Fornari 1

Precedentemente:

- dal 20/01/1994 al 07/06/2002
  - BANCA CARIGE S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova verbale di trasferimento per ATTO DI FUSIONE del 20/01/1994 prot. 394700 in atti dal 17/12/2001 rep. 90668 notaio Sciello

Si veda visura storica (v. **All. 3**).

Esiste servitù attiva di passaggio sulla strada di accesso dipartente dalla strada comunale e con la servitù passiva di passaggio sulla parte di distacco di seguito riportata, come descritto nell'ultimo atto di provenienza (v. **all. 7**) e definita nel precedente atto del 23/05/1991 notaio Margherita Poli.



#### **Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene**

Il bene è di proprietà esclusiva della parte esecutata, come anticipato al punto 2).

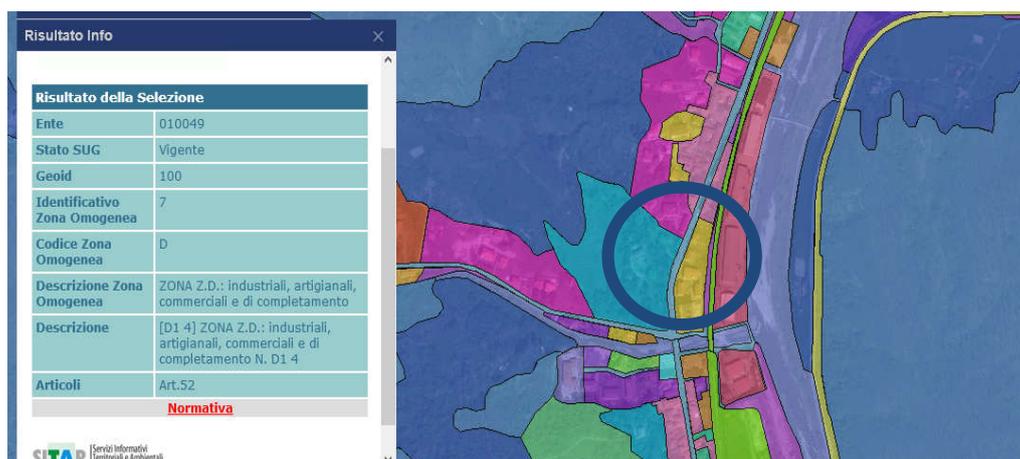
L'immobile risulta essere attualmente occupato dalla società ██████████ avente gli stessi legali rappresentanti dell'esecutato, la locazione del bene è regolamentata da contratto di affitto valido fino al 06/08/2027 registrato presso l'Agenzia delle Entrate al rep. 5528 num. 4240 (v. **all. 8**).

#### **Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

*Vincoli ed inquadramento urbanistico:*

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona omogenea D del Piano Regolatore di Governo attualmente in vigore, si tratta di zone a carattere industriali, artigianali, commerciali e di completamento



**Figura 1 - estratto PRG in vigore**

Si riporta di seguito l'estratto delle norme generali per la zona di appartenenza dell'immobile:

#### **CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE (Zone D secondo D.M. 1444 del 2.4.1968)**

##### **Art. 52 - Norme generali per le zone industriali, artigianali, commerciali, produttive miste**

*Sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per attività di cui sopra con tassativa esclusione delle attività e delle industrie nocive.*

*Le zone classificate D sono suddivise in:*

- zone D - di completamento
- zone DE - di espansione

***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

*Sono specificatamente escluse tutte le attività indicate nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui all' art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27.07.1934.*

*In ogni caso gli scarichi fognari e delle acque di lavorazione saranno trattati secondo le disposizioni delle Leggi e dei regolamenti vigenti.*

*E' inoltre consentita la realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale, abitazioni nei limiti prescritti dalle norme particolari.*

*E' consentita una abitazione ad uso custode per ogni impianto industriale e artigianale, a condizione che non superi i 100 mq. di Sp.*

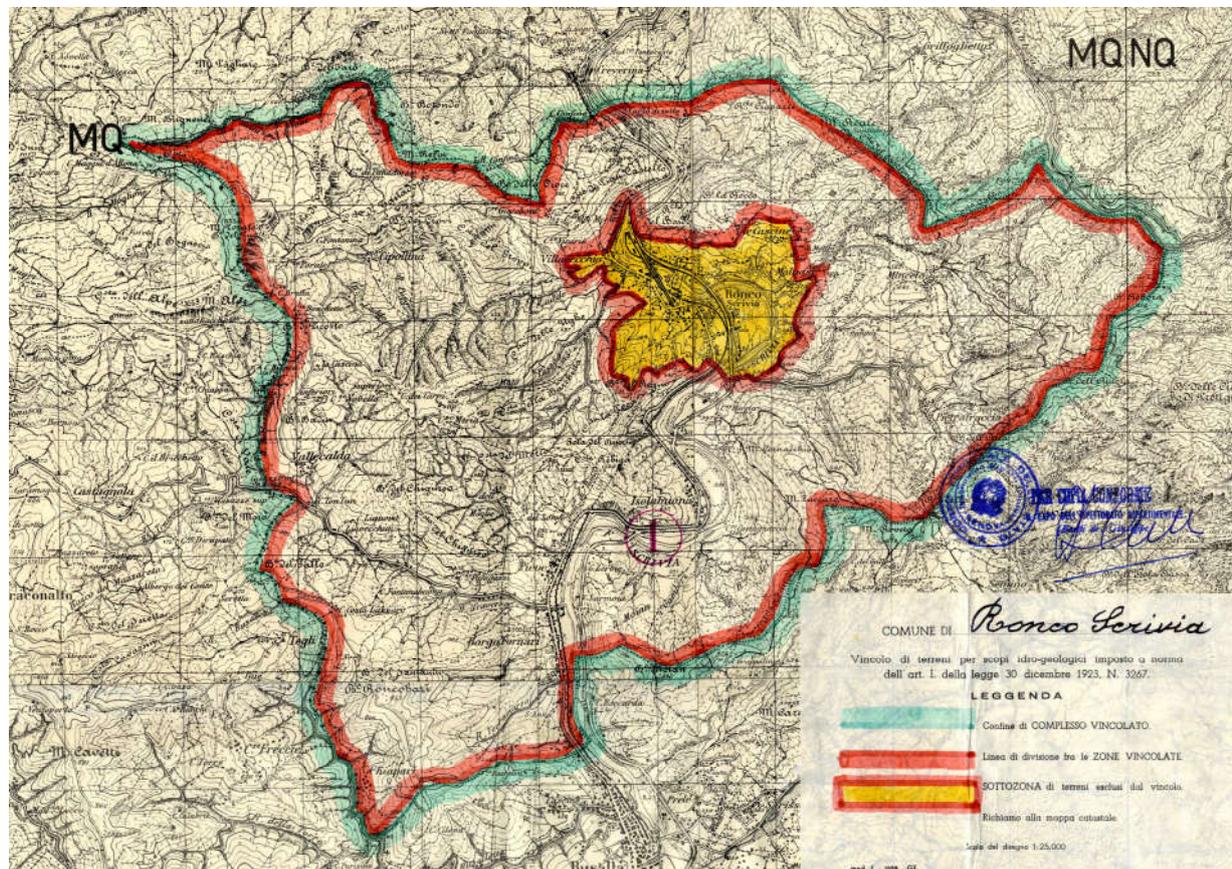
*Gli edifici industriali devono essere dotati di spazi per il parcheggio pertinenziale in misura dimostrata congruente ai fabbisogni ed alle caratteristiche della attività industriale svolta.*

*Ogni nuovo insediamento industriale deve riservare almeno il 10% della superficie asservita a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico attrezzato o a parcheggi pubblici.*

*Per le costruzioni esistenti con destinazione d'uso diversa da quella di zona, e' previsto il mantenimento della destinazione attuale; nel caso di edifici residenziali, e' ammessa la ristrutturazione con incremento volumetrico sino al 5%.*

*La conformità con la Normativa Ambientale costituisce condizione necessaria per l'ammissibilità degli interventi previsti.*

- Tutta la zona del centro abitato di Ronco Scrivia risulta soggetta a vincolo idro-geologico ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 3267 del 30/12/1923 (v. **all. 18**).



**Figura 2 - estratto tavole di Vincolo idro-geologico**

**Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

1) TRASCRIZIONE del 17/06/2002 - Registro Particolare 15240 Registro Generale 21632

Pubblico ufficiale POLI MARGHERITA Repertorio 12486 del 07/06/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2) ISCRIZIONE del 14/04/2003 - Registro Particolare 3312 Registro Generale 13463

Pubblico ufficiale POLI MARGHERITA Repertorio 12917 del 09/04/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3) ISCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare 14281 Registro Generale 60047

Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 205348/48 del 15/12/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3607 del 09/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4) TRASCRIZIONE del 16/02/2007- Registro Particolare 4176 Registro Generale 7261

Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 801106/48 del 15/02/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3460 del 07/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5) ISCRIZIONE del 30/09/2009- Registro Particolare 6311 Registro Generale 31198

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 115090/48 del 16/09/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3830 del 07/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6) ISCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 4090 Registro Generale 20643

Pubblico ufficiale POLI MARGHERITA Repertorio 14322/4883 17/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

7) ISCRIZIONE del 02/09/2010 - Registro Particolare 5830 Registro Generale 29413

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1942/2010 del 24/05/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8) TRASCRIZIONE del 26/10/2012- Registro Particolare 23550 Registro Generale 30621

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 11214/11 del 01/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2009 11/11/2014 (REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO)

9) ISCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 4030 Registro Generale 25388

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 2258/4815 del 06/10/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. 6002 DEL 1973)

10) ISCRIZIONE del 13/01/2016 - Registro Particolare 78 Registro Generale 814

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 2338/4816 del 12/01/2016

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RICOSSIONE derivante da RUOLO

11) ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 3007 Registro Generale 18290

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 2984/4816 del 13/06/2016

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RICOSSIONE derivante da RUOLO

12) TRASCRIZIONE del 25/10/2018- Registro Particolare 26828 Registro Generale 35476

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 7875 del  
11/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto  
indicato nella documentazione ipo-catastale ed in quella del fascicolo del procedimento. ( v. All. 16).

**Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di  
destinazione urbanistica**

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **All. 4/5** - frutto di  
misurazioni dirette in sito e rappresentazione grafica in dwg.

L'edificazione dell'immobile risale a prima del 1<sup>a</sup> settembre 1967, e per il quale risulta essere stata  
presentata:

1. la pratica edilizia n. 9 del 14/05/1963, con ultimazione dei lavori avvenuta nel mese di Marzo  
1964 (v. **All. 10**);
2. l'ampliamento con permesso di costruire n. 24/2005 rilasciato dal Comune di Ronco Scrivia  
(GE) in data 20/03/2007, prot. 2061 (v. **All. 11**);
3. la variante allegata alla fine lavori di cui all'ampliamento sopra in data 01/03/2011, prot. 1341  
(v. **All. 12**)

**DIFFORMITA'**

Il confronto dello stato attuale (v. **all. 5**) con la planimetria rilevata nell'ultimo progetto assentito (v.  
**All. 12**), presenta alcune difformità edilizie interne ed esterne solo parzialmente sanabili mediante  
comunicazione presso gli uffici tecnici territoriali.

Non risultano infatti essere regolarizzate dal punto di vista edilizio le seguenti opere:

- a1) apertura di passo carraio a piano terreno lato nord;
- b1) realizzazione di tramezza divisoria interna a piano terreno;
- c1) realizzazione di una suddivisione interna a piano terreno, zona officina, con pareti assimilabili a  
"mobili" a piano terreno per delimitare area snack;
- d1) realizzazione di veranda esterna all'ingresso piano primo;
- e1) diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo.

**Dott. Ing. Galuppo Chiara**

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

La regolarizzazione delle opere di cui sopra prevede la presentazione di SCIA alternativa al Permesso di costruire in sanatoria, con il pagamento di una sanzione per opere già realizzate oltre all'eventuale contributo del costo di costruzione per la realizzazione di ulteriore vano ad uso veranda, con conseguente aumento di volume, salvo diverse disposizione locali.

E' necessario inoltre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in cui l'immobile è stato dal precedente tecnico erroneamente orientato in planimetria, invertendo le esposizioni NORD con quella SUD.

I costi per la redazione delle suddette pratiche posso essere complessivamente stimati in circa € 7.000,00.

E' necessario inoltre portare a termine la procedura di rilascio agibilità, ottemperando al completamento delle integrazioni avanzate dall'Ufficio tecnico del Comune di Ronco Scrivia in data 05/05/2011 (v. **all. 14**).

Tali adempimenti prevedono costi riassumibili in circa € 5.000,00 (come meglio descritto successivamente).

#### **Difformità rilevate non sanabili**

La zona di uffici al piano primo prevede solo per una porzione del piano una altezza non conforme al regolamento edilizio (rilevata H 2.61 m, mentre il limite interno per il locali abitabili prevede una altezza minima interna pari ad H 2.70 m).

Tale difformità non è sanabile e prevede quindi la necessità di smontare il controsoffitto e rimontarlo ad altezza interna minima pari ad H 2.70 m.

#### *Certificato di Agibilità :*

Il capannone risulta essere stato dichiarato abitabile in data 06/05/1972. (v. **all. 10**).

Non risulta invece essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità a seguito dell'ampliamento effettuato nel corso dell'anno 2007 e terminati nell'anno 2011.

Il committente presentava richiesta di agibilità in data 22/04/2011 (prot. 26219) alla quale il Comune di Ronco Scrivia aveva richiesto alcune integrazioni per il rilascio del certificato di agibilità, ma non è mai stata fornita alcuna integrazione.

Di fatto quindi come confermato anche dai tecnici comunali, la porzione di immobile ampliato, risulta privo di agibilità (v. **all. 13/14**).

**Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica**

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui alla Legge Regionale n. 1 del 06/03/2015 ha redatto l'attestato di Prestazione Energetica che assegna all'immobile classe "F" ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con prot. 12091 in data 02/04/2019 (v. **All. 17**)

**Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile**

L'immobile potrebbe essere suddiviso in due porzioni di immobili a destinazione produttiva a piano terreno con relativi uffici e vani accessori (spogliatoi, bagni e refettorio) ed uffici al primo piano.

Il tutto sarà possibile soltanto successivamente alla regolarizzazione delle opere edilizie ed alla suddivisione catastale in più lotti.

**Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

E' stata eseguita la certificazione notarile ai sensi dell'art 567 c.p.c. prodotta dallo studio dell'avv. Pesenti di cui si allega copia (v. **all 20**).

Tuttavia la sottoscritta ha effettuato verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, confermando quanto già riportato nella suddetta certificazione notarile (v. **all.9**).

**Punto a2) – stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

*stima dell'immobile:*

Il metodo di stima scelto è quello della “ comparazione diretta” che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di capannoni, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione.

Le fonti:

- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona B01, microzona n. 2, per abitazioni di tipo economico (capannoni industriali) fornisce prezzi al mq, compresi tra € 370,00 ed € 495,00);*



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: GENOVA

Comune: RONCO SCRIVIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA PEDEMONTANA

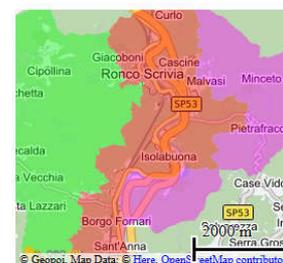
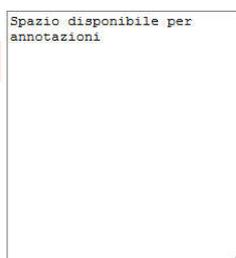
Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

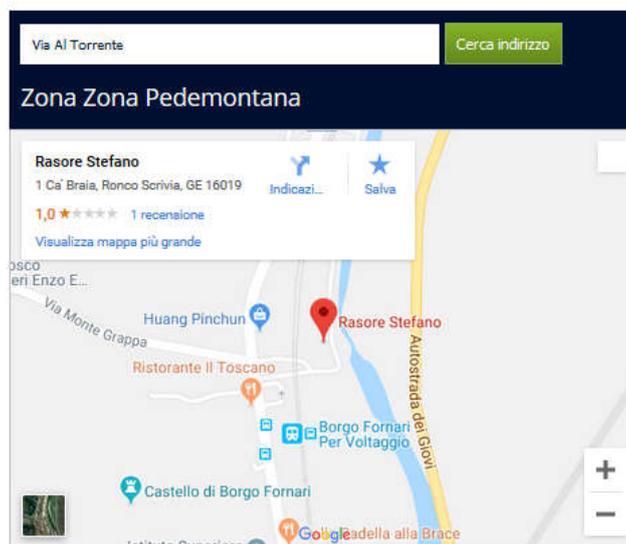
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	370	495	L	1,7	2,4	L
Capannoni tipici	Normale	370	495	L	1,7	2,4	L
Laboratori	Normale	590	830	L	2,3	3,1	L



- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per capannoni industriali) fornisce prezzi al mq, compresi tra € 242,00 ed € 326,00)*

## Ronco Scrivia - GE



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 <b>Locali &amp; Negozi</b>
CAPANNONI INDUSTRIALI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	<b>FASCIA MEDIA</b>	1 <sup>a</sup> FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
242 €/mq	<b>284 €/mq</b>	326 €/mq	<b>Valutometro</b>

- *acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati.*

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile in esame.

La superficie globale lorda del capannone, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è complessivamente pari a **1.550,18 mq** (v. All. 5), ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm (non vi sono immobili confinanti).

**Dott. Ing. Galuppo Chiara**  
 Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova  
 Tel. +39 339 - 1477178  
 C.F. GLP CHR 80H 55L 872F  
 P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2  
 e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it  
 pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri  
 Genova  
 n. 9886A

Tale valore comprende anche il terreno circostante di proprietà esclusiva solo pro quota effettiva (ovvero moltiplicato il coefficiente mercantile - si veda nel dettaglio la sotto riportata tabella riepilogativa).

<b>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato con "Metodo Comparativo"	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
FG. 28, mappale 480 sub 4	P.T.	1.230,58 mq.	1,00	1.230,58 mq.	410,50 €/mq.	€ 505.153,09	€ 410,50
FG. 28, mappale 480 sub 4	P. 1^	233,11 mq.	1,00	233,11 mq.	410,50 €/mq.	€ 95.691,66	€ 410,50
FG. 28, mappale 481 sub 1 (ex - cabina elettrica)	P.T.	17,30 mq.	0,30	5,19 mq.	410,50 €/mq.	€ 2.130,50	€ 123,15
FG. 28, mappale 588 sub 1 (terreno)	P.T.	813,00 mq.	0,10	81,30 mq.	410,50 €/mq.	€ 33.373,65	€ 41,05
		<b>TOTALE</b>		<b>1.550,18 mq.</b>	<b>TOTALE</b>	<b>€ 636.348,89</b>	
<b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO COMPARATIVO"</b>						<b>€ 636.500,00</b>	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE STRUTTURA					0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					0,00%	€ 0,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					0,00%	€ 0,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					2,50%	€ 15.912,50
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					2,50%	€ 15.912,50
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					2,50%	€ 15.912,50
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					0,00%	€ 0,00
<b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>						<b>7,50%</b>	<b>€ 47.737,50</b>
<b>VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO</b> <small>(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)</small>					<b>441,56 €/mq.</b>	<b>€ 684.500,00</b>	

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **441,56 €/ mq**, tenuto conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, ne consegue che il valore commerciale più probabile dello stesso è pari a 1.550,18 mq. x 441,56 €/ mq. = **684.500,00 €** (arr.to).

**Prezzo base d'incanto:**

Nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno di spese di sanatoria precedentemente citate, lo scrivente propone un prezzo base d'incanto pari a **670.000,00 €**.

**Dott. Ing. Galuppo Chiara**  
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova  
Tel. +39 339 - 1477178  
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F  
P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2  
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it  
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri  
Genova  
n. 9886A

### **3) CONCLUSIONI .**

La sottoscritta ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzo base d'incanto.

Dichiara inoltre di inviare copia della presente relazione, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Genova nonchè ai soggetti coinvolti:

- Brisca Securitatin S.r.L. a mezzo mail pec al loro legale avv. Marco Pesenti;
- Agenzia delle Entrate a mezzo mail pec al loro legale avv. Biagi Danilo;
- [REDACTED] a mezzo mail pec al loro legale avv. Ilaria Puglisi.

La sottoscritta inoltra copia sia in formato elettronico e privacy al custode (v. **all. 21**), società SOVEMO.

Genova, 12/04/2019

**Ing. Chiara Galuppo**



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Chiara Galuppo". Below the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Dot. Ing. CHIARA GALUPPO n. 9886A" in the center, and "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA" around the perimeter, with a small star at the bottom.

***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

---

**ALLEGATI**

1. verbale di sopralluogo
2. planimetria catastale
3. visura storica
4. elaborato stato attuale
5. elaborato note di confronto
6. accettazione incarico e giuramento
7. ultimo atto di acquisto
8. contratto di affitto
9. riepilogo pratiche edilizie, mail del Comune di Ronco Scrivia (GE) del 04/03/2019;
10. prima concessione edilizia (1963)
11. permesso di costruire per ampliamento (2007)
12. comunicazione di fine lavori (2011)
13. richiesta agibilità (2011)
14. richiesta integrazioni per rilascio agibilità (2011)
15. fotografie
16. ispezioni ipotecarie
17. attestato di prestazione energetica n. 12091/2019
18. vincolo idro-geologico
19. estratto mappe catastali (terreni + urbano)
20. certificazione notarile
21. perizia in versione privacy