

Luigi Possenti  
Agente Immobiliare  
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova  
Via Cesarea, 2 - 30 16121 Genova  
Tel. 010581976 - 3356500052 Fax 010586165  
pec: luigipossenti@pec.possenti.it

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**R.E. 785/2015**

**SEZIONE VII<sup>a</sup>**

**FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** - Avv. **[REDACTED]**

**contro**

**[REDACTED]** -

**debitore**

**Intervenuti: Banca Regionale Europea S.p.A. (UBI Banca)** - Studio

**[REDACTED]**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr. Andrea Balba**

**LOTTO UNICO: RELAZIONE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATI INDUSTRIALI SITI IN PROVINCIA DI GENOVA, COMUNE DI NE, VIA GIUSEPPE CIV. 8, 10, 14 OLTRE AD AREE ESTERNE E DI UN APPARTAMENTO POSTO NELLO STESSO EDIFICIO AL CIVICO 12 INTERNO 2.**

**Indice generale:**

- 1) Incarico e premesse
- 2) Criterio di stima
- 3) Identificazione e descrizione del bene
- 4) Proprietà, Provenienze, Catasto e Confini
- 5) Indagine urbanistica
- 6) Conformità edilizia e catastale
- 7) Formalità nel ventennio con menzione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura



Luigi Possenti

- 8) Stato di occupazione
- 9) Esistenza vincoli Legge 1089/1939
- 10) Decreti di abitabilità/agibilità
- 11) Spese condominiali
- 12) Certificato Prestazione energetica
- 13) Divisione in lotti
- 14) Stima con comparazione valori OMI, adeguamenti e correzioni
- 15) Conclusioni

## **1. INCARICO E PREMESSE**

Tecnico incaricato Luigi Possenti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n° 1864, già iscritto al soppresso Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova al n° 316 ed inserito nell'elenco dei membri della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Via Cesarea, 2/30 – 16121 Genova, Tel. 010581976 Fax 010586165, mail [possenti@possenti.it](mailto:possenti@possenti.it),

## **2. CRITERIO DI STIMA**

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed



Luigi Possenti

estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

### **3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Nè, Valgraveglia, nei pressi del Ponte Santa Lucia e nelle immediate vicinanze dell'alveo del fiume Graveglia, facilmente raggiungibili percorrendo la strada provinciale SP 33 e successivamente la SP 26 dalla uscita autostradale di Lavagna per circa 5 km.

Questo complesso ospitava la produzione e la commercializzazione di infusi, grappe e distillati della azienda omonima che per decenni ha suscitato interesse ed ottenuto vari riconoscimenti, anche a livello nazionale, per l'alto profilo professionale e per la qualità dei prodotti, ancora adesso nominata tra le guide del settore, inoltre era l'unica in Liguria a produrre grappe di monovitigno da vinacce provenienti da vitigni regionali più rappresentativi.

Il complesso edilizio negli anni si e' sviluppato aumentando man mano le



Luigi Possenti

superfici e, partendo dalla costruzione di un fabbricato in cemento armato su due piani nel 1968, da allora si sono susseguite modifiche ed ampliamenti per cui, attualmente, l'abitativo ed i fabbricati ad uso produttivo e/o commerciale costituiscono un unico corpo, come spesso accade nei fabbricati utilizzati da piccole imprese che comprendono anche la abitazione del titolare. Si fa presente che oggetto del pignoramento è tutto il fabbricato ad accezione dell'appartamento segnato con l'interno n. 1 del civico 166 della Via Garibaldi, già via Graveglia, già via Ponte Santa Lucia. L'attività originaria è inattiva da diversi anni, attualmente viene utilizzata una parte del piano terreno del fabbricato industriale dal Sig. [REDACTED]

Le finiture sono di tipo corrente con i prospetti prospicienti la pubblica via intonacati e tinteggiati a civile.

Lo stato di manutenzione e conservazione dei prospetti e del lastrico solare della zona industriale è pessimo, quello della zona abitativa è scarso.

I beni oggetto di pignoramento sono :

- 1) **Appartamento** posto al piano primo, Via Garibaldi (già via Provinciale di Graveglia, già via Ponte Santa Lucia) civ. 12 interno 2 contraddistinto dal subalterno 3 della particella 294, Sul fronte della costruzione principale, tra due accessi dedicati alla zona non abitativa, è posto il portone di ingresso ai due alloggi ubicati al piano primo. E' presente un impianto citofonico. Le parti in comune degli alloggi, androne e scale, versano in normale stato di manutenzione. L'appartamento è composto da ingresso, quattro camere, cucina, locale bagno e ripostiglio. Normale stato di manutenzione. Finestre e



Luigi Possenti

porte finestre in alluminio anodizzato della prima generazione, tapparelle in materiale plastico, porte interne in legno di uso corrente. Soffitti e pareti intonacati e tinteggiati. Pavimenti delle stanze in palladiana. In cucina rivestimento verticale in piastrelle fino ad h. cm 220 circa. In bagno rivestimento orizzontale e verticale in rivestimento ceramico, sono presenti quali elementi sanitari un lavabo a colonna, una vasca, una tazza a sedere ed un bidet in ceramica bianca. E' presente un impianto di riscaldamento ad elementi radianti, ora in disuso, e gli ambienti vengono riscaldati con una stufa a legna; per la produzione dell'acqua calda sanitaria si utilizza un boiler elettrico Altezza interna cm. 300 circa. Dalla cucina e da una stanza si può accedere al balcone in facciata, in uso anche all'appartamento confinante (estraneo alla procedura) in quanto, al momento, non è presente sul balcone il divisorio con l'altra proprietà. Fa parte dell'alloggio un altro balcone che affaccia verso un confinante edificio industriale. I balconi hanno profondità cm. 120 circa, con pavimentazione in piastrelle antisdrucchiolo ed antigelo. Dalla stanza posta a sud est si può accedere, attraverso una porta finestra al terrazzo coperto da tettoia di pertinenza della confinante zona industriale (sub. 11), anch'essa oggetto di pignoramento. Dal vano scale, proseguendo a salire, si accede ad una zona sottotetto, non accatastata, che copre l'intera area dei due alloggi, attualmente utilizzata come deposito dagli occupanti degli stessi. L'alloggio ha una superficie lorda di circa mq. 128 oltre a circa mq. 20 di balconi che saranno conteggiati al 25% per la



Luigi Possenti

determinazione della superficie commerciale che risulta quindi essere di circa mq. 133. Il locale sottotetto, non accatastato, non verrà stimato ma di esso si terrà conto ai fini della valutazione dell'immobile.

- 2) Il fabbricato industriale al piano terreno con accesso dai civici 10 e 14 della Via Garibaldi a catasto Fg. 33 subalterno 9, Via Giuseppe Garibaldi 12-14 piano terreno, in cui sono presenti, come da elaborato grafico allegato alla presente relazione, le aree identificate come magazzini, deposito, cantine, vinificazione, distilleria, imbottigliamento, invecchiamento e vari locali tecnici. Entrambi gli accessi sono carrabili e sono protetti da un serramento in ferro e vetro con inserito un portoncino metallico pedonale. Il primo locale del civico 10, identificato sulla piantina catastale come “deposito prodotto misti” ha pavimento al grezzo tinteggiato con vernici antisdrucchiolo, presenza di canali di scolo protetti da grate metalliche. Alcuni muri sono al “grezzo avanzato”, con rivestimento tipo manto di pecora tinteggiato, soffitti in parte tinteggiati. Successivamente sono presenti le aree destinate alla conservazione dei prodotti con la presenza di tini in acciaio, l'area destinata ad una catena per l'imbottigliamento che ha pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. E' inoltre presente una zona magazzino, sottostante alla rampa di accesso del sub 11, con altezze variabili tra circa 1,50 e circa m. 2,50, accessibile da varchi che affacciano sulla prima area (deposito prodotti vari). Questa area, come da documentazione allegata, risente fortemente



Luigi Possenti

dei problemi legati alle infiltrazioni che gravano, comunque, su tutto l'edificio. In questo subalterno è presente anche il civico 14, che ha una entrata indipendente e viene utilizzato come magazzino/deposito. Pareti tinteggiate. L' area esterna a questo subalterno, lato torrente Graveglia, è protetta da una amplissima tettoia e viene utilizzata come ricovero per mezzi di trasporto e/o di lavoro e stivaggio dei pallets contenenti vari packaging di vetro utili all'imbottigliamento e le sacche contenenti le vinacce esauste. Sono presenti in questa area, interrati, alcuni vasconi utilizzati probabilmente per la conservazione delle vinacce e sempre da quest'area si accede alla zona dedicata alla distillazione dove è presente un distillatore in rame di notevoli dimensioni. Finiture al grezzo, pessimo lo stato di conservazione, presenza di infiltrazioni. Proseguendo sotto la tettoia verso il piazzale del posteggio, e prima della cancellata che delimita questa area esterna, è presente un manufatto in muratura e legno che non è rappresentato graficamente sulle planimetrie catastali. La superficie coperta lorda del subalterno 9 è di circa mq. 993 di cui, ai fini della determinazione della superficie commerciale, mq. 61 di magazzino ad altezze ridotte, verranno conteggiate al 50%, e mq. 60 relativi alle vasche interrate saranno conteggiate al 10%. E' inoltre presente un'area esterna coperta da tettoia di circa mq. 250 che verrà conteggiata al 20%. La superficie commerciale risulta quindi essere di circa mq. 958,50.

- 3) **Fabbricato industriale posto al piano primo:** Sezione urbana unica, Foglio 33, Particella 294, Sub 11, Categoria D/7, Rendita



Luigi Possenti

Euro 6.911,00, Via Garibaldi 8, accessibile esternamente da una scaletta in muratura e provvisto di banchina per carico-scarico merci. In questa porzione di fabbricato sono presenti il **laboratorio** della vecchia produzione di distillati con pavimento rivestito con elementi ceramici di diverse tipologie, una ampia finestratura con infissi di vecchia generazione, la presenza di più punti acqua ed un locale wc, la **zona vendita/degustazione, due tettoie che proteggono le terrazze, ripostigli/archivi e gli uffici; questi,** accessibili da una porta in alluminio, sono costituiti da due ampie stanze comunicanti, porte in legno di uso corrente, pareti tinteggiate, finestre in alluminio di recente produzione, pavimento rivestiti con parquet, in cattivo stato di manutenzione. E' presente inoltre un piccolo locale bagno, accessibile direttamente da un vano ufficio, rivestito con piastrelle di tipo economico, oltre tinteggiato, presenza di un lavabo e di una tazza a sedere. L'area destinata alla vendita/degustazione è protetta da serramento in alluminio, ha pavimenti con rivestimento ceramico, pareti rivestiti di mattoni a vista, soffitti tinteggiati decorati con finte travi in legno. Le altezze interne di questo livello di piano sono di circa m. 2,98 e, come verificabile dalla documentazione fotografica allegata, ci sono copiosissime infiltrazioni che rendono addirittura il pavimento scivoloso e la presenza di muffa, questa presente soprattutto nella zona uffici, sta degradando inesorabilmente tutto quanto presente. La terrazza protetta da tettoia, lato torrente, ha pavimento rivestito con piastrelle antigelo ed antisdrucchiolo, ringhiera in metallo verniciato





Luigi Possenti

ed è accessibile sia dalla zona laboratorio che dall'alloggio posto al piano. La tettoia è in lamiera. La balconata protetta da tettoia, accessibile dalla scaletta che conduce al piano primo, con pavimenti al grezzo tinteggiati, tettoie in lamiera e laminato plastico, viene utilizzata come stivaggio di contenitori e merce varia. La copertura di questo subalterno versa in pessimo stato, necessita di urgenti ed onerosi interventi tra cui anche la rimozione di Eternit. La superficie coperta lorda del subalterno 11 è di circa mq. 499 oltre a circa mq. 182 di aree esterne protette da tettoia che verranno conteggiate al 20%. La superficie commerciale risulta quindi di mq. 535,40 circa.

- 4) Fabbricato industriale identificato con il subalterno 10, piano terra e piano primo oltre ad area coperta da tettoia in continuità con quella di pertinenza del subalterno 9, identificato sull'elaborato grafico come locale tecnico. Il piano terra è accessibile sia dalla area esterna sotto la tettoia sia proseguendo internamente dal fabbricato industriale sub 9 attraverso varco di c. a 2,20 metri in leggero pendio. Il piano terra ha pavimento in rivestimento ceramico, pareti al grezzo ed impianto di areazione forzata. La copertura al piano primo, anch'essa protetta da tettoia, è raggiungibile percorrendo la terrazza del subalterno 11. Stato generale pessimo. La superficie coperta lorda del subalterno 10, piano T, è di circa mq. 40 di cui circa mq. 4 ricadono in proprietà demaniale e non saranno conteggiati. La area esterna al piano terra, protetta da tettoia, ha una superficie di circa mq. 215 di cui mq. 142 su terreno demaniale che non verranno conteggiati, per cui si considereranno i 73 mq. residui



Luigi Possenti

al 20%. La area esterna al piano primo, protetta da tettoia, ha una superficie di circa mq. 40 di cui mq. 4 area demaniale che non verranno conteggiati per cui si considereranno i residui mq. 36 al 20%. La superficie commerciale lorda risulta quindi essere di circa mq. 57,80.

- 5) L'area esterna al fabbricato (attualmente area urbana sub 8) su cui precedentemente al frazionamento insisteva tutto il complesso, attualmente si articola in una zona prospiciente la strada provinciale, utilizzata come posteggio ed area di manovra, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, una zona incolta che fiancheggia il greto del torrente, attualmente inutilizzata, oltre ad una residua piccolissima porzione che confina col subalterno 10, piano terra. L'area ha dimensione di circa 800 mq. di cui quasi 500 sono asfaltati ed i restanti insistono in prossimità del greto del torrente. Detto bene non sarà stimato ma di esso si terrà conto nella determinazione del valore unitario a mq. dell'intero lotto.

Si fa presente che non è stato possibile accedere ad un locale all'interno del fabbricato industriale in quanto sigillato dalla UTIF.

Documentazione fotografica allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

#### **4. PROPRIETA', PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI**

I beni oggetto di pignoramento sono iscritti alla Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Servizio Catastale presso il **Catasto Fabbricati**, Comune censuario di Ne (Codice F858), come verificabile nei certificati catastali allegati alla presente sotto la lettera "B"; essi risultano



Luigi Possenti

essere **identificati** con i seguenti elementi :

**Appartamento:** Sezione unica, Foglio 33, Particella 294, Sub 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq., rendita Euro 232,41, Via G. Garibaldi n. 166 piano 1 interno 2 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] s con sede in NE, C.F. [REDACTED]. A confini: in senso orario perimetrali su area urbana map. 294 sub 8, vano scala, appartamento int. 1 stesso civico. **Si fa notare che i confini sono stati erroneamente indicati nell'atto di mutuo a rogito del notaio Carlo Rivara in data 11/05/2005 Rep. 156776 Racc. 16072 in quanto oltre ad essere erroneamente indicato per due volte il nord, essi sembrerebbero riferirsi al confinante appartamento int. 1 sub 2.**

**Si segnala inoltre anche l'erronea inversione dei subalterni 2 e 3 nell'elaborato planimetrico catastale per dimostrazione grafica dei subalterni del mappale 294. Allegati sotto la lettera "B"**

**Fabbricato industriale:** Sezione urbana unica, Foglio 33, Particella 294, Sub 9, Categoria D/7, Rendita Euro 12.056,00, Via G. Garibaldi n. 12 14 piano T.. intestato a [REDACTED] s con sede in NE, C.F. [REDACTED]; a confini: in senso orario area urbana map. 294 sub 8, proprietà demaniale sul greto del torrente, map. 294 sub 10, mappale 132.

**Fabbricato industriale piano primo:** Sezione unica, Foglio 33, Particella 294, Sub 11, Categoria D/7, Rendita Euro 6.911,00, Via Garibaldi 8, piano primo, ancora intestato a [REDACTED] s con sede in NE, C.F. [REDACTED]



Luigi Possenti

nato a NE il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] H, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]. A confini: in senso orario appartamento interno 2 fabbricato civ 12 di via Garibaldi, tramite terrazza appartamento interno 1 fabbricato civico 12 di Via Garibaldi, muri di perimetro verso proprietà demaniale sul greto del torrente, tettoia map 294 sub 10, muri di perimetro verso map.132.

**Fabbricato industriale sub 10:** Sezione unica, Foglio 33, Particella 294, Sub 10, Categoria D/7, Rendita Euro 586,00, Via Garibaldi, piano T-1, intestato a [REDACTED] Sas con sede in NE, C.F. [REDACTED]. A confini in senso orario con sub 9, tettoia sub 9, proprietà demaniale, area residua sub 8, map. 132

**Area Urbana:** Sezione unica, Foglio 33, Particella 294, Sub 8, Categoria Area Urbana, Consistenza mq. 798, Via Garibaldi snc piano T, intestato a [REDACTED] D.A.P. Distilleria Amaretto di Portofino di Rossini Ed. & C. Sas con sede in NE, C.F. [REDACTED]. A confini in senso orario mapp.128, greto torrente, mappale 294 sub 10, mapp. 132.

I beni, al ventennio, risultano essere di proprietà della [REDACTED] [REDACTED]. Dal gennaio 2015, per atto di mutamento di denominazione sociale, i beni risultano di proprietà della [REDACTED] D.A.P. Distilleria Amaretto di Portofino di Rossini Ed. & C. Sas. relativamente ai sub 3,8,9,10 del mappale 294. **A seguito di detto atto è rimasto di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] il solo subalterno 11 del mappale 294 per il quale la trascrizione del pignoramento risulta errata per quanto riguarda il soggetto contro.**



Luigi Possenti

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento Fg. 33, mapp. 294 subalterno 1 è stata soppressa ed ha originato i subalterni 4,5,6 e 7 i quali, a loro volta, hanno originato i subalterni 8, 9, 10, ed 11.

#### **5. INDAGINE URBANISTICA**

I fabbricati oggetto della presente relazione figurano nel P.U.C. deliberato nel febbraio 2002, con varianti del 31/12/2011, in zona SPC (ambiti di riqualificazione e completamento dei nuclei esistenti destinati ad edifici ed attrezzature attività industriali ed artigianali) art. 10, 10.1., 10.3.2.

Si precisa che la zona attualmente non condonata ricade parzialmente in zona di tutela fluviale A.IN del Piano di Bacino. All'art. 26 del PUC vigente sono evidenziate le norme di flessibilità che, previo studio di fattibilità, consentirebbero la demolizione e successivo recupero dei volumi in altra sede.

Nel PRG vigente i beni ricadono in zona TRZ con vincolo A.IN (tutela fluviale).

#### **6. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato, a più riprese e con ampliamenti e modifiche alcune delle quali oggetto di sanatorie, a seguito della presentazione di un progetto depositato per la richiesta di una licenza a costruire per conto proprio un edificio ad uso abitativo in località Santa Lucia e rilasciato alla Sig. ██████████ pratica numero 9/68, costruzione autorizzata con licenza di costruzione emessa in data 02/04/1968 con successiva variante 4/73. Successivamente è stato rilasciato il permesso a costruire n. 1/1974 del 15/01/1974 per la sopraelevazione del fabbricato ad uso laboratorio (attuale sub 11).



Luigi Possenti

In data 29/03/1976 è stato effettuato un collaudo del cemento armato con prove meccaniche sulla costruzione che ha ottenuto esito positivo; la relazione è stata depositata in data 14.05.1976 presso l'Ufficio del Genio Civile di Genova, progetto 2202.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ne, Provincia di Genova, risultano presentate, tre istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e Legge Regionale 5/04.

- Concessioni edilizia in sanatoria pratiche **79/A** e **79/B** del 30/07/2008 con integrazione alla domanda di cui all'elaborato grafico depositato in occasione della predetta sanatoria.

. Richiesta di concessione in sanatoria pratica **79/C** ancora da definire in quanto trattasi di porzioni di fabbricato insistenti su area demaniale in corrispondenza del greto del torrente relativamente al fabbricato industriale denominato locale tecnico ed identificato col sub 10.

Le planimetrie catastali dell'appartamento Sub 3 e dell'immobile industriale sub 11 al piano primo sono conformi allo stato di fatto, le altre non sono invece pienamente fedeli, si evidenzia che sulla planimetria del subalterno 10 viene correttamente rappresentato il varco di ca. 2,20 metri che lo rende comunicante col subalterno 9, mentre sulla planimetria del subalterno 9 detto varco non è rappresentato. Sempre nella planimetria del sub 10 non sono rappresentate porzioni ricadenti su area demaniale. Inoltre nel sub 9, negli spazi esterni sotto le tettoie e nel vano distilleria sono presenti piccoli manufatti non rappresentati nelle planimetrie che dovranno essere quindi o demoliti od oggetto di nuova sanatoria.

Allegati "C"



Luigi Possenti

**7. FORMALITA' NEL VENTENNIO**

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento Fig. 33, mapp. 294 subalterno 1 è stata soppressa ed ha originato i subalterni 4,5,6 e 7 i quali, a loro volta, hanno originato i subalterni 8, 9, 10, ed 11.

Si veda l'allegata Relazione Notarile redatta da Notaio Dr. Candore Carmelo di Arcisate (VR) il quale dichiara che i i titoli di provenienza sono ultraventennali.

Formalità che saranno cancellate a cura della procedura:

- Iscrizione del 20/01/2004 di ipoteca volontaria, Conservatoria di Chiavari, nn. 641/108 a favore di [redacted] a con sede in [redacted] C.F. [redacted] e contro [redacted] [redacted] c. C.F.: [redacted] gravante sull'originario mappale 294 sub 1. Interveniva all'atto in qualità di debitore non datore la Società [redacted] e [redacted].
- Iscrizione del 17/05/2005 di ipoteca volontaria, Conservatoria di Chiavari, nn. 4820/967 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] c. C.F.: [redacted] gravante unicamente sul mappale 294 sub 3 (appartamento). Interveniva all'atto in qualità di debitore non datore la Società [redacted] e [redacted].
- Iscrizione del 24/10/2008 di ipoteca volontaria, Conservatoria di Chiavari, nn. 10903/1397 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] e contro [redacted] [redacted] c. C.F.: [redacted] gravante sui sub. 9, 10,11 del mappale 294.



Luigi Possenti

- Iscrizione del 25/03/2015 di ipoteca giudiziale, Conservatoria di Chiavari, nn. 2246/209 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante su tutti i beni oggetto di esecuzione.
- Iscrizione del 04/08/2015 di ipoteca giudiziale, Conservatoria di Chiavari, nn. 6109/684 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] gravante su tutti i beni oggetto di esecuzione.
- Trascrizione del 28/01/2016 di pignoramento immobiliare, Conservatoria di Chiavari, Reg. Generale n. 809, Reg. Particolare n. 574 derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Importo del pignoramento Euro 436.175,02 oltre interessi e spese occorrente.
- Intervenuti: [REDACTED] A. C.F.: [REDACTED] per l'importo di Euro 47.847,09.

Dal gennaio 2015, per atto di mutamento di denominazione sociale, i beni risultano di proprietà della [REDACTED] Sys. relativamente ai sub 3,8,9,10 del mappale 294. A seguito di detto atto è rimasto di proprietà della [REDACTED] il solo subalterno 11 del mappale 294 per il quale la trascrizione del pignoramento risulta errata per quanto riguarda il soggetto contro.

Allegata Relazione notarile Notaio Dr. Candore Carmelo sotto la lettera "D"





Luigi Possenti

## **8. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

I beni a destinazione industriale e commerciale sono nella disponibilità del debitore e verranno quindi considerati liberi ai fini della stima.

L'appartamento segnato dal numero interno 2 della Via Garibaldi è nella disponibilità del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e della sua famiglia pertanto verrà considerato libero ai fini della stima.

Parte del piano terreno è attualmente utilizzata dallo stesso Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la sua attività vinicola. Lo scrivente ha contattato telefonicamente l'Agenzia delle Entrate che ha escluso l'esistenza di contratti di locazione di immobili stipulati dalla Società proprietaria.

Tutto il complesso sarà quindi considerato libero ai fini della valutazione. Certificati anagrafici e residenza lettera "E".

## **9. ESISTENZA VINCOLI**

Si fa presente che nel Piano di Bacino del torrente Graveglia parte della zona protetta dalla tettoia ed il sub 10, oggetto di condono non ancora definito, sono soggetti a vincolo idrogeologico con suscettività VPg3a.

## **10. PROVVEDIMENTO DI AGIBILITA'**

Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ne è stata reperita copia del Decreto del Sindaco che rilascia il certificato di abitabilità emesso il 07/12/1976 riguardante l'edificio posto in Via Provinciale Graveglia 166, ora Via Garibaldi 12, piano 1 per stanze 12, vani 17, mq. 732.

(Allegato "F")

## **11. SPESE CONDOMINIALI**

Nessuna.

## **12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (SOLO PER**



Luigi Possenti

### **APPARTAMENTO)**

Attestato di Prestazione Energetica n. 10821 del 23/03/2018 redatto da Geom. Lorenzo Meucci iscritto all'Albo dei Certificatori Regione Liguria al n. 5891.

Classe attribuita: F, prestazione energetica globale valore attuale 114,86 kWh/metro cubo anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "G").

### **13. DIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente tiene a sottolineare che, pur essendo possibile creare più lotti distinti, ritiene opportuno creare un unico lotto in quanto difficilmente sarà reperibile un privato, potenziale acquirente dell'alloggio, che decida di andare ad abitare all'interno di un fabbricato industriale, in un contesto avulso dalla normale tipologia residenziale con il rischio che l'immobile industriale possa essere adibito ad attività rumorose e/o inquinanti. Anche la promiscuità tra l'abitativo e l'industriale, primo e secondo piano, che condividono terrazze ed aree esterne induce ad immaginare l'utilizzo del complesso da parte di un unico soggetto.

### **14. STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE VALORI OMI**

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell'incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire ai beni in oggetto; di conseguenza espone quanto segue.

I valori OMI aggiornati al secondo semestre 2017, relativamente agli



Luigi Possenti

immobili posti in zona OMI B1, comune di Ne (GE), in stato conservativo normale sono i seguenti:

- 1) per l'abitativo: in stato conservativo **normale**, abitazioni di tipo economico, da Euro 750,00 ad Euro 1.100,00 mq..
- 2) per l'industriale : in stato conservativo **normale**, capannoni tipici, da Euro 450,00 ad Euro 720,00 mq..

Lo scrivente, in considerazione del prevalentemente pessimo stato di manutenzione dei beni componenti il lotto unico, della sua ubicazione e dei suoi possibili utilizzi ha determinato per i vari immobili diversi valori di stima che di seguito espone.

**Appartamento Sub 3:**

Superficie commerciale	Mq.	133
Valore a mq.	Mq.	550,00
Valore di stima	Euro	73.150,00

**Immobile industriale Sub 9:**

Superficie commerciale	Mq.	958,50
Valore a mq.	Mq.	280,00
Valore di stima	Euro	268.380,00

**Immobile industriale Sub 11:**

Superficie commerciale	Mq.	535,40
Valore a mq.	Mq.	200,00
Valore di stima	Euro	107.080,00

**Immobile industriale Sub 10:**

per questo immobile, in considerazione delle problematiche relative al Demanio, che in ogni caso porteranno a supplementari esborsi, si è ritenuto



Luigi Possenti

opportuno indicare un valore di stima unitario a mq. pari al 50% di quello del sub 9 con il quale il bene forma di fatto unico corpo:

Superficie commerciale	Mq.	57,80
Valore a mq.	Mq.	140,00
Valore di stima	Euro	8.092,00

Il valore di stima totale risulta essere di Euro 456.702,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 30.000,00, per regolarizzazioni urbanistiche e catastali varie si ritiene opportuno praticare una ulteriore riduzione forfettaria di euro 10.000,00.

In seguito alle decurtazioni eseguite il valore di stima risulta quindi essere di Euro 416.702,00 che si ritiene opportuno arrotondare ad **Euro 415.000,00 (quattrocentoquindicimila)**, somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto.

## 15. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare telematicamente presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 02 Luglio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti



Luigi Possenti

Allegati:

- A- Documentazione fotografica
- B- Planimetrie e certificati catastali
- C- Documentazioni reperite presso sportello Unico Edilizia Comune Ne
- D- Relazione Notarile
- E- Certificati anagrafici
- F- Certificato di agibilità
- G- Certificazione Energetica

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-Bis Legge 80/2005**

Il sottoscritto Luigi Possenti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nella procedura esecutiva n. 785/15 promossa da [REDACTED], e contro [REDACTED], attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore precedente ed al debitore nel rispetto della normativa vigente.

In Fede

Genova, 02 Luglio 2018

Luigi Possenti

