

R.E. 356/2015

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Avvocati Marco MAZZUCCHI

e Luigi MAZZUCCHI

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXX** – debitrice esecutata

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

**RELAZIONE DI STIMA**

- 1) casa da terra a cielo, Comune di Ceranesi,  
Località Piani di Praglia (GE)
- 2) locale ad uso autorimessa, Comune di  
Ceranesi, Località Piani di Praglia (GE)
- 3) appezzamento di terreno Comune di  
Ceranesi, località Piani di Praglia (GE)

**quota 1 (intero)**

---

Tecnico Incaricato: Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

Con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) INDAGINE URBANISTICA
- 10) VINCOLI
- 11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 12) CERTIFICATO ENERGETICO
- 13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### ALLEGATI

1. scheda descrittiva del bene  
*con descrizione grafica e fotografica dello stesso, inquadramento territoriale, normativo ed urbanistico, calcoli delle superfici, rilievo degli immobili*
2. Documentazione catastale
3. Visura del Progetto dell'edificio
4. Certificati dell'esecutata
5. Valori OMI di riferimento
6. CDU del terreno
7. Attestato di Prestazione Energetica n. 4244

## **1) INCARICO E QUESITO**

Il sottoscritto *Arch. Cora Canonici*, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento Giudiziario, consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

**a)** Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

- Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

**b)** Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

**b1.** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

**b2.** una sommaria descrizione del bene;

**b3.** la proprietà del bene

**b4.** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**b5.** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**b6.** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**b7.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

**b8.** Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

## **2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Agli atti è presente la documentazione ipocatastale riguardante gli immobili esecutati, relativa al periodo interessato fino alla data del 29 maggio 2015.

Il CTU ha provveduto ad effettuare in Conservatoria una visura Ipotecaria del ventennio, per trascrizioni e iscrizioni, fino alla data odierna.

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta pertanto completa.

### **3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI**

Per la descrizione degli immobili è stata redatta una scheda grafica **All. 1**, parte integrante della presente relazione.

I beni oggetto di stima consistono in:

- 1) abitazione in edificio da terra a cielo, articolato al piano seminterrato, terra e primo, di complessivi commerciali mq. 250,00 (duecentocinquanta); l'edificio è circondato da un terreno ad esso asservito
- 2) autorimessa posta al piano seminterrato dello stesso edificio, di complessivi mq. commerciali 42 (quarantadue)
- 3) terreno adiacente all'unità immobiliare sopra menzionata, di 2.236 mq. complessivi.

I tre immobili sono situati nel territorio del Comune di Ceranesi, in Località Piani di Praglia (GE), via Repai civ. 10. L'immobile N° 1, al piano terra, ha una superficie ampia, di complessivi lordi commerciali mq. 190, con una doppia entrata sul fronte. Dalla seconda porta, denominata B nella pianta in scheda, si accede ad una sezione dell'appartamento (posta a nord/est) che potrebbe, a seguito della realizzazione di un nuovo locale cucina, essere trasformata in un piccolo appartamento e se stante.

### **4) IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

- 1) casa da terra a cielo, Comune di Ceranesi, Località Piani di Praglia (GE), via Repai 10
- 2) locale ad uso autorimessa, Comune di Ceranesi, Località Piani di Praglia (GE)
- 3) appezzamento di terreno Comune di Ceranesi, località Piani di Praglia (GE)

Più precisamente:

IMMOBILE 1)

Appartamento disposto su tre livelli:

- magazzino al piano seminterrato
- ingresso, soggiorno, cucina, zona pranzo, tre bagni e quattro camere al piano terra
- disimpegno, ripostiglio, una camera, un bagno al primo piano, sotto-falda

IMMOBILE 2)

Locale autorimessa, posta al piano seminterrato dell'edificio, con locale ripostiglio, e accesso da vialetto posto nel terreno asservito all'immobile 1)

IMMOBILE 3)

Terreno adiacente al terreno di pertinenza dell'edificio sopra descritto

*4.1 - Dati tecnici:*

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nelle planimetrie elaborate in scala 1:100 e poste all'allegato 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

**IMMOBILE 1)**

superfici nette:

PIANO TERRA

- cantina mq. 24,00
- cantina mq. 12,00
- ripostiglio mq. 2
- ripostiglio mq. 3,00
- sottoscala mq. 2,30

Superficie netta mq. 43,30

Superficie lorda commerciale mq. 50

parametrata al 20% = mq. 10,00

SUPERFICIE LORDA COMM. piano seminterrato mq. 10,00

PIANO TERRA

- soggiorno mq. 37,00
- cucina mq. 8,70
- pranzo mq. 19,00
- camera 1 mq. 16,50
- camera 2 mq. 10,00
- camera 3 mq. 14,30
- camera 4 mq. 13,80
- bagno mq. 4,00
- bagno mq. 4,30
- bagno mq. 4,80
- disimpegni mq. 11+2+2+10 = mq. 25,00
- ripostiglio mq. 4,70

TOTALE superficie netta mq. 162,10

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE piano terra mq. 190,00

PIANO PRIMO

- Area a giorno mq. 15,00
- camera mq. 12,00
- disimpegno mq. 2,30
- bagno mq. 2,30
- ripostigli 2,00+6,50 = mq. 8,50

TOTALE superficie netta mq. 40,10

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE piano primo mq. 50,00

Calcolo superficie lorda commerciale totale dell'immobile.

mq. 10+190+ 50 = 250,00

Superficie lorda immobile 1 Mg. 250,00

(duecentocinquanta)

## **IMMOBILE 2)**

superfici nette:

- autorimessa                      mq. 28,00

- ripostiglio                      mq. 7,00

TOTALE superficie netta mq. 35,00

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq. 42,00

## **IMMOBILE 3)**

Terreno pascolo di are 23 e centiare 66 – mq. 2.366,00

4.2 – Identificativi catastali

I tre immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati in capo

a:

XXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà INTERO, quali beni personali, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

residente nel Comune di XXXXXXXX (XX), in località XXXXXXXX  
XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, coniugata con XXXXXXXXXXXXXXXX, nato  
a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in  
regime di COMUNIONE DEI BENI.

IMMOBILE 1

Foglio 12, mappale 170 subalterno 1

Via Piani di Praglia - piano S/T/1 - categoria A/7 –

classe U – vani 15,5 - R.C. € 2.241,42

IMMOBILE 2

Foglio 12, mappale 170 subalterno 2

Via Piani di Praglia - piano S – categoria C6 –

classe 2 – consistenza mq. 33,00 - R.C. € 209,63

IMMOBILE 3

Terreno Foglio 12, mappale 452, Pascolo

Are 23/ca66 – Reddito Dominicale € 2,08; Reddito agrario € 1,10. Il terreno, così come oggi individuato,

deriva da un frazionamento avvenuto il 25/05/2000.

Il CTU ha proceduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno al Comune di Ceranesi; lo stesso vie qui allegato **(All. 6)**.

Ad oggi l'immobile 1) risulta residenza del nucleo familiare dell'esecutata: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e il loro figlio XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX. Il gruppo familiare occupa e utilizza anche i restanti immobili 2) e 3) , autorimessa e terreno adiacente alla casa.

Si allega il certificato di XXXXXXXXXXXX, residenza e stato di famiglia **(All. 4)**. Documentazione catastale posta all'**All. 2**

#### *4.3 – Regolarità catastale*

Immobili 1) e 2)

Le planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi rilevato in loco. In particolare:

IMMOBILE 1 - abitazione

- differente localizzazione della porta di accesso al locale bagno, posto nel piano seminterrato
- il primo piano, sotto tetto, ha una dislocazione leggermente più articolata nello stato dei luoghi, dove l'andamento delle falde ha dato origine a nicchie e spazi armadio a perimetro;

IMMOBILE 2 - autorimessa

- l'autorimessa, su catastale, non riporta il locale ripostiglio rilevato in loco, e presenta una porta di comunicazione con la cantina, parte dell'immobile 1
- sul lato nord, al piano terra, è stata realizzata una rientranza del muro perimetrale, a formare una loggia,

laddove - su catastale - il muro ha un andamento continuo.

L'acquirente dovrà assumersi l'onere di adeguare le planimetrie catastali a quanto rilevato, non prima di aver provveduto ad una regolarizzazione edilizia, per alcune difformità fra progetto autorizzato e stato dei luoghi, descritte al successivo punto 5. Preme sottolineare che l'autorimessa, effettivamente esistente a livello catastale con proprio sub, nel progetto autorizzato interessa spazi indicati come "lavanderia/asciugatoio". Peraltro la conformazione del locale e la dimensione della relativa porta a doppia anta (visibile anche sui prospetti originali), realizzati come da progetto, nonché il vialetto di accesso carrabile, sono adeguati ad un uso autorimessa. L'acquirente dovrà affrontare le spese professionali per presentare l'aggiornamento Docfa, con una spesa stimata di € 1.500,00, sempre a seguito di quanto regolarizzato a livello edilizio, descritto al successivo punto 5.

#### *4.4 – Confini*

##### IMMOBILE 1

L'immobile uso abitazione, articolato su tre livelli, è circondato dal terreno di pertinenza, mappali 137, 138, 139, i quali sono attribuiti in asservimento all'immobile abitazione; il terreno, così articolato, confina: ad est con via Repai, a sud con il mappale 452 (anch'esso esecutato), ad ovest con il mappale 74, a nord con i mappali 53 e 54.

##### IMMOBILE 2

L'autorimessa confina a nord con intercapedine contro terra, ad est con locali tecnici dell'appartamento e vialetto di accesso

mappale 137, a sud con mappale 137, ad ovest con locali cantina dell'appartamento

#### IMMOBILE 3

Il terreno confina a nord/est con il mappale 137, ad sud/est con via Repai, a sud/ovest con il mappale 451, ad nord/ovest con il mappale 74

#### 4.5 descrizione della zona

*Caratteristiche della zona:* l'immobile è raggiungibile dal Comune di Ceranesi come segue: superato il centro, dirigendosi sulla strada Provinciale 4 verso ovest, si raggiunge la località Piani di Praglia. Qui, con svolta a sinistra, si imbecca via Repai. Dal Comune di Ceranesi, gli immobili distano km. 13, per un percorso con vettura privata di 20 minuti circa.

*Si veda l'inquadramento territoriale contenuto nella scheda descrittiva.*

#### **5) REGOLARITA' EDILIZIA**

L'edificio, con appartamento ed autorimessa, è stato costruito con Pratica Edilizia N° 786/402. Il progetto, a firma dell'Ing. Franco RAVERA, è stato presentato in data 29/5/1974, richiedente Sig. XXX XXXXX. La Licenza di Costruire è stata rilasciata dal Comune di Ceranesi il 3 settembre 1974, N° 402. Il rilascio del permesso di Abitabilità a decorrere dal 18/2/1977 – Il CTU ha reperito copia del progetto, allegandola alla presente relazione di stima

#### **(Al. 3)**

Gli immobili eseguiti, rilevati dal CTU durante il sopralluogo, sono stati sostanzialmente realizzati come da planimetrie e prospetti depositati in Comune, rispettando superfici e volumi autorizzati, ma con alcune differenze di

seguito evidenziate relative a divisioni interne e disegno delle finestre su prospetti; in particolare:

- piano seminterrato: la divisione interna è completamente differente, se si esclude il posizionamento della scala che conduce al piano superiore; inoltre il locale autorimessa è denominato, nelle tavole di progetto, "lavanderia/asciugatoio"
- piano terra: il bagno a nord/ovest ha delle lievi differenze, fra accesso e disimpegno antistante; per il resto è conforme
- piano primo: qui il piano è denominato "soppalco", ed è un vano unico; nella realtà alcuni divisori interni delimitano una camera e un bagno, non ricompresi nelle tavole di progetto
- ulteriori differenze si osservano su tre prospetti, nella apertura delle varie forometrie: prospetto est, due finestre sono state trasformate in un'unica specchiatura e la finestra posta al di sopra del locale autorimessa è stata realizzata con maggiori dimensioni rispetto alla tavola di progetto; prospetto sud, manca la realizzazione delle finestre poste al livello terreno; prospetto nord, due finestre sono state realizzate con dimensioni più grandi rispetto a quelle indicate in progetto.

L'acquirente dovrà assumersi l'onere di rivedere con il Comune di Ceranesi la rispondenza di tutto quanto sopra esposto, regolarizzando quanto variato, con spese professionali ed eventuali oneri comunali per una cifra stimata di € 3.500,00.

Le modifiche sui prospetti sono state illustrate nella scheda

All. 1 con un raffronto fra fotografie dell'immobile e i disegni autorizzati.

## **6) STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono pervenuti alla Signora XXXXX XXXXXXXX come segue.

IMMOBILI 1e 2, appartamento con autorimessa:

per atto di compravendita Notaio Salvadori Tosco di Genova, in data 10/11/1993, Rep N° 17106, trascritto a Genova il 23/11/1993 al Reg Part 18761 a favore di XXXX XXXXXXXX contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Si cita inoltre: atto Notaio Andrea CASSANELLO di Genova in data 6/4/1977, REP 7284, registrato a Genova il 19/4/1977, N° 5725, trascritto a Genova il 29/4/1977 Reg PART 5818, contro XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; con tale atto si decide asservimento a favore dell'immobile qui denominato 1) di parte del terreno Foglio 12 mappali 137/138/139 per una superficie di complessivi mq. 1.444.

Immobile 3, terreno:

per atto di compravendita a firma del Notaio Edmondo Ansaldo di Genova, in data 13/10/2000 Rep. N° 21870 trascritto a Genova il 18/10/2000 al RPN. 18363, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX. Si precisa in atto che la parte acquirente opera a titolo personale (sebbene in regime di comunione dei beni). Si precisa inoltre in atto che il terreno di cui all'oggetto è gravato da servitù non aedificandi a favore del confinante appezzamento di terreno, e di quanto ivi insiste, censito con i mappali 137,138,139 del foglio 12, servitù trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il

18/10/1974 al RPV. 10391 N° 1935; ed inoltre è soggetto a vincoli previsti dalla Legge Regionale della Regione Liguria N° 40 del 12/9/1977 e alle relative norme per la promozione dei Parchi Naturali. Alla signora XXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata, il terreno di cui all'oggetto pervenne in proprietà per titolo anteriore al ventennio.

## **7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### ISCRIZIONI IPOTECARIE

21/07/2003 RPN 7186 – Ipoteca Legale Esattoriale a favore di SANPAOLO RISCOSSIONI DI GENOVA SPA Sede in Genova, contro XXXXXXXX XXXXX sopra generalizzata, per la somma di € 36.675,26 a fronte di debito di € 17.040,00. Grava sull'immobile di Ceranesi censito al Foglio 12 mappale 137 sub 1 (ora 170 sub. 1)

24/03/2007 RPN 3147 – Ipoteca legale Esattoriale a favore di Gest Line SPA – Napoli (domiciliata in Genova) contro XXXXXX XXXXX sopra generalizzata, per la somma di € 34.232,68 a fronte di debito di € 17.116,34. Grava sui beni di Ceranesi di cui al Foglio 12 Mappale 137 sub. 2 (ora 170 sub 2) box e terreno foglio 12 mappale 452

16/10/2013 RPN 3313 – Ipoteca Giudiziale per Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Genova in data 21/08/2013, a favore di XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, per la somma di € 20.000,00 a fronte di debito di € 9.548,00. Grava sugli immobili di Ceranesi di XXXXXXXXXXXXXXX, foglio 12 mappale 137 sub 1 e 2 (ora mappale 170 sub 1 e 2) e terreno foglio 12 mappale 452.

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

29/05/2015 RPN. 10270 – Pignoramento immobiliare

notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Genova in data 25/5/2015, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX nato a San XXXXXXXX XXXXX (XX) il XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, per la somma di € 17.312,55 oltre interessi e spese. Grava su immobili di Ceranesi di cui al Foglio 12 mappale 170 sub 1, mappale 170 sub 2 e terreno foglio 12 mappale 452.

#### *7.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale*

come illustrato in precedenza, occorre regolarizzare sia gli aspetti autorizzativi comunali che la posizione catastale, poiché entrambi gli aspetti non corrispondono esattamente a quanto realizzato, con un costo per competenze professionali e oneri stimato in circa € 5.000,00.

### **8) SPESE CONDOMINIALI**

Si tratta di un villino unifamiliare con autorimessa; non esiste condominio.

### **9) INDAGINE URBANISTICA**

VIA REPAI Ceranesi Piani di Praglia

Destinazione Urbanistica di PUC OTE3 CE3

Sito di Interesse Comunitario – Praglia Pracaban Monte Leco – Punta Martin" per decisione della Commissione del 19/07/2006 Bacino idrografico sottoposto a Vincolo Paesaggistico di cui all'Art. 142, Comma 1, Lettera C del Decreto Legislativo 22/1/2004, N° 42.

Vincolo Paesaggistico di cui all'Art. 141 del Decreto Legislativo 22/1/2004 N° 42.

Vincolo idrogeologico di cui alla Legge Regionale 4/1999.

L'area ricade nell'ambito del Piano stralcio per l'Assetto

Idrogeologico (PAI) del Fiume PO.

## 10) VINCOLI

Vincolo non aedificandi sul terreno, immobile 3)

## 11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

IMMOBILE 1 - appartamento

<b>Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:</b>	
Porta ingresso:	in legno
Infissi esterni:	finestre: in alluminio a vetro doppio condizioni: buone
Infissi interni:	tamburate in legno laccato condizioni: buone
Angolo cottura:	presente locale cucina, attrezzata
Bagni:	tutti i locali bagno sono ordinati, ben disposti, piastrellati a pavimento e a parete
Pavimenti:	nei locali soggiorno, pranzo e camere si alternano rivestimenti a pavimento in cotto e in legno
Pareti:	tinteggiate – condizioni: buone;

Impianto di riscaldamento: è presente un boiler per la produzione di acqua calda; per il riscaldamento, vi sono tre stufe a legna.

## 12) CERTIFICATO ENERGETICO

Il tecnico abilitato, Geom. Alessio FERRARI di Genova (N° certificatore 6373), ha redatto apposito Certificato Energetico, posto all' **AII. 7**

Rilasciato il 30/01/2016

Scadenza il 30/01/2026

Certificato N° 4244

Prestazione globale dell'immobile: G

### **13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

#### *13.1. Criteri di Stima*

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

In questo caso l'immobile, come detto, è in buone condizioni di manutenzione ed è frutto di un corretto progetto funzionale e di inserimento nel contesto.

#### *13.2. Fonti di informazione*

acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*; fascia R1/Extraurbana Praglia, abitazioni civili valore minimo € 790,00/mq, massimo € 970,00/mq; posti auto coperti valore minimo €

540,00/mq, massimo € 800,00/mq. – Semestre 1-2015 -  
Regione Agraria N. 6 – Montagna litoranea di  
Genova" del Comune di Ceranesi **(All. 5)**

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'  
*Osservatorio F.I.A.I.P.*;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di  
vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani  
locali e dai settimanali specializzati; purtroppo l'offerta  
in zona è scarsa, rendendo difficile un raffronto con  
casi analoghi. Alcuni annunci in zona riportano valori  
molto più alti di quelli pubblicati dall'OMI.

Per il terreno, occorre ricordare che lo stesso non è  
edificabile, ed ha destinazione pascolo. Il terreno ha un  
andamento pianeggiante, molto piacevole alla vista. Il  
suo valore può essere individuato come area verde a  
servizio di una abitazione confinante.

### *13.3. Stima del valore a base d' asta*

Come già esposto, e visibile nella documentazione  
fotografica posta nella scheda, l'immobile 1 ha finiture e  
prestazioni di buon livello, un ottimo rapporto con l'esterno,  
una notevole offerta di superficie abitabile, spazi  
organizzati; anche i prospetti esterni sono ben sviluppati e  
godibili. L'immobile ha una buona ed efficace suddivisione  
interna, con un locale soggiorno caratterizzato dalla  
presenza di un camino centrale, e dalla doppia altezza. Il  
piano primo, soppalco, con falde inclinate, affaccia sul  
sottostante locale giorno, con un caratteristico rapporto  
spaziale. Analizzati e raffrontati tutti gli elementi acquisiti,  
viene redatta una stima a mq. pari ad € 880,00, quale  
media fra i valori OMI minimo e massimo.

L'immobile 2, autorimessa, ha invece un livello di conservazione e di finiture certamente più basso, ma gode di un comodo accesso dalla via Repai. Analizzati e raffrontati tutti gli elementi esposti, si desume una stima di valore commerciale a metro/quadro, qui valutata in € 540,00, lo stesso valore minimo individuato dall'Omi.

Per il terreno, privo di capacità edificatoria, si applica una stima di valore pari ad € 3/mq

Pertanto:

IMMOBILE 1

Superficie lorda commerciale mq. 250

$250 \times \text{€}/\text{mq. } 880,00 = \text{€ } 220.000,00$

IMMOBILE 2

Superficie lorda commerciale mq. 42

$42 \times \text{€}/\text{mq. } 540,00 = \text{€ } 22.680,00$

IMMOBILE 3

$\text{Mq. } 2.366 \times \text{€ } 3/\text{mq} = \text{€ } 7.098,00$

I valori sono da considerarsi per immobili in buono stato e liberi da contratti. Si ricorda che l'immobile 1 è residenza del nucleo familiare della Signora XXXXXXXXXXXXXXX e che l'autorimessa e il terreno, analogamente, sono utilizzati dallo stesso nucleo.

Lotto unico così composto: € 220.000,00 + 22.680,00 + 7.008,00  
= € 249.778,00 euro

### **VALUTAZIONE BASE D'ASTA**

### **QUOTA ESECUTATA INTERO**

**Pari a € 249.778,00**

Euro/duecentoquarantanovemilasettecentosettantotto/00

**Si osserva che saranno a carico dell'acquirente gli adeguamenti edilizi e catastali già descritti ai punti 4.3 e 5, con**

**un importo per compensi professionali e oneri di circa € 5.000,00 oltre IVA e oneri di Legge.**

#### **14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

##### *14.1 – Operazioni peritali*

- nomina con ordinanza in data 9/10/2015 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dottoressa Paola ZAMPIERI
- giuramento in data 29/10/2015;
- si è effettuato un tentativo di sopralluogo presso gli immobili esecutati , ma senza riscontro
- l'accesso e i rilievi si sono effettivamente svolti in data 27 gennaio scorso;

##### *14.2 – Accertamenti presso Enti/Uffici Pubblici*

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del comune di Ceranesi per ricerca delle pratiche autorizzative e acquisizione del progetto di costruzione dell'edificio
- accesso presso il Comune di Ceranesi per richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno
- Accesso in Conservatoria di Genova per raccogliere e analizzare i dati ipocatastali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Genova, 8 febbraio 2016

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

Allegati:

1. Scheda descrittiva del bene
2. Documentazione catastale
3. Visura del Progetto dell'edificio
4. Certificati dell'esecutato

5. Valori OMI di riferimento
6. CDU del terreno
7. Attestato di Prestazione Energetica n. 4244

=====

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

-----

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico estimatore nominato nella procedura promossa da **XXXXXXX** **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXX**, dichiara di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria e/o mail, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 8 febbraio 2016

L'esperto

*Arch. Cora Canonici*