

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Unipol Banca Spa**

contro

\*\*\*\*\* **S.r.l.** - debitrice esecutata

G.E.: **dott. F. Davini**

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Corso Aurelio Saffi, 15/3- 16128 Tel.010 5956865 Fax 010 5957541

**N. 4 LOTTI :**

1)Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Isola del Cantone (Ge) –Via Roma civ. n. 24 (già civ. n. 10) interno n. 1 –Piano primo con cantina al piano terra.

2)Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Isola del Cantone (Ge) –Via Roma civ. n. 24 (già civ. n. 10) interno n. 2 –Piano primo con cantina al piano terra.

3)Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Isola del Cantone (Ge) –Via Roma civ. n. 24 (già civ. n. 10) interno n. 3 –Piano secondo con cantina al piano terra.

4)Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Isola del Cantone (Ge) –Via Roma civ. n. 24 (già civ. n. 10) interno n. 4 –Piano secondo con cantina al piano terra.

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Piena proprietà** delle quattro unità immobiliari di seguito descritte , facenti parte dell’edificio ad uso civile abitazione sito in Comune di Isola del Cantone (Ge), Via Roma n. 24 (già n. 10) costituito da piano terra, primo, secondo oltre al piano terzo (sottotetto ) in cui è ubicato appartamento di altra proprietà non oggetto della presente relazione.

Il bene immobile al momento dell’acquisto da parte della società \*\*\*\*\*S.r.l. in data 10.03.2006 era composto da due unità immobiliari identificate all’NCEU con i seguenti dati:

**Comune di Isola del Cantone – Via Roma 10 (oggi civico n. 24)**

Foglio 29-Particella 443:

sub 1 – Piano Terra- Cat. A/3 –Classe 2- cons. 6,5 – rendita € 375,98

sub 2 – Piano Terra- Cat. A/3 –Classe 2- cons. 6,5 – rendita € 375,98

( nota: veniva indicato il solo Piano terra, in realtà come si evince

dall'atto di provenienza , l'edificio da terra a tetto si sviluppava su piano T, 1°,2° oltre a sottotetto e piccoli distacchi).

A seguito di frazionamento e fusione volto all'ottenimento di **n. 5 unità immobiliari**, furono realizzati gli:

- Interni nn. 1 e 2 al piano primo con annesse cantine al piano terra
- Interni nn. 3 e 4 al piano secondo con annesse cantine al piano terra
- Interno n. 5 al piano terzo (sottotetto) con annessa cantina al piano terra venduto in data 08/08/2008 ( non oggetto della presente perizia).

Gli identificativi catastali attuali sono riportati al punto 1.3.

**Le unità immobiliari interno n. 1 (sub 3) e interno n. 3 (sub 5)** sono composte da: piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera , bagno e cantina posta al piano terra.

**Le unità immobiliari interno n. 2 (sub 4) e interno n. 4 (sub 6)** sono composte da: ingresso/cucina, soggiorno, camera, bagno e cantina posta al piano terra.

Le unità immobiliari sopra descritte risultano ultimate e rifinite, fatta eccezione per l'appartamento interno n. 1 che risulta privo di calderina.

1.1 - Dati tecnici:

**Unità immobiliare interno n. 1 (sub 3) –piano primo**

superficie utile appartamento: mq.41 ,50 ca.

superficie lorda appartamento : mq.51 ,35 ca.

superficie cantina posta al piano terra : mq. 27,90 ca.

**superficie lorda commerciale: mq. 58,30**

**Unità immobiliare interno n. 2 (sub 4) –piano primo**

superficie utile appartamento: mq.49,65 ca.

superficie lorda appartamento : mq.60,80 ca.

superficie poggiolo : mq.4,25 ca.

superficie cantina posta al piano terra : mq. 8,90 ca.

**superficie lorda commerciale: mq. 64,30**

**Unità immobiliare interno n. 3 (sub 5) –piano secondo**

superficie utile appartamento: mq.44,65 ca.

superficie lorda appartamento : mq.54,25 ca.

superficie cantina posta al piano terra : mq. 21,30 ca.

**superficie lorda commerciale: mq. 59,55**

**Unità immobiliare interno n. 4 (sub 6) –piano secondo**

superficie utile appartamento: mq.49,50 ca.

superficie lorda appartamento : mq.59,80 ca.

superficie poggiolo : mq.3 ca.

superficie cantina posta al piano terra : mq. 21 ca.

**superficie lorda commerciale: mq. 65,95**

**1.2 - Calcolo superficie virtuale**

**Unità immobiliare interno n. 1 –piano primo**

superficie lorda appartamento : mq.51 ,35 ca.

superficie cantina mq. 27,90 ca. x 0,25=mq.6,97

**superficie lorda commerciale: mq. 58,30**

**Unità immobiliare interno n. 2 –piano primo**

superficie lorda appartamento : mq.60,80 ca.

superficie pogg iolo mq.4,25 ca. x 0,30=mq. 1,27

superficie cantina mq. 8,90 ca. x 0,25=mq. 2,22

**superficie lorda commerciale: mq. 64,30**

**Unità immobiliare interno n. 3 –piano secondo**

superficie lorda appartamento : mq.54,25 ca.

superficie cantina mq. 21,30 ca. x 0,25= mq.5,32

**superficie lorda commerciale: mq. 59,57 arrotondati a mq. 59,55**

**Unità immobiliare interno n.4 –piano secondo**

superficie lorda appartamento : mq.59,80 ca.

superficie poggiolo : mq.3 ca. x 0,30=mq. 0,90

superficie cantina posta al piano terra : mq. 21 ca. x 0,25=mq 5,25

**superficie lorda commerciale: mq.65,95**

**1.3 – Identificativi catastali**

Le predette Unità Immobiliari risultano attualmente censite al Catasto

Fabbricati del Comune di Isola del Cantone in capo a :

\*\*\*\*\* **s.r.l.** con sede in Genova

C.F. \*\*\*\*\* – proprietà **1/1**

con i seguenti dati:

1) Via Roma n.10 ( n.d.r. il numero civico corretto è il n. 24 ) - Piano 1°

- interno 1 - Foglio 29, mappale 443, sub. 3, categoria A/3, classe 2,

consistenza Vani 3,5 - R.C. € 202,45 con cantina sub 3 al piano terra.

Nota: Dati derivanti da variazione del 19.11.2007 n. 41 460.1/2007 in

atti dal 19.11.2007 per diversa distribuzione degli spazi interni

frazionamento e fusione, analogamente al sub 4-5 e 6.

2) Via Roma n.10 (n.d.r. il numero civico corretto è il n. 24 )- Piano 1° -

interno 2 - Foglio 29, mappale 443, sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 4 - R.C. € 231,37 con cantina sub 4 al piano terra.

3) Via Roma n.10 ( n.d.r. il numero civico corretto è il n. 24 )- Piano 2°  
- interno 3 - Foglio 29, mappale 443, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 3,5 - R.C. € 202,45 con cantina sub 5 al piano terra.

4) Via Roma n.10 ( n.d.r. il numero civico corretto è il n. 24) - Piano 2°  
- interno 4 - Foglio 29, mappale 443, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 4 - R.C. € 231,37 con cantina sub 6 al piano terra.

Risulta inoltre un'area esterna antistante il portone d'ingresso all'edificio accatastata quale bene comune derivante dai subalterni 1 e 2 - Fg.29-mappale 443 ed identificata con il sub.8.

#### 1.4 – Regolarità catastale

Le planimetrie catastali non **corrispondono** allo stato attuale dei luoghi relativamente a:

Piano Terra- (in cui sono ubicate le cantine e l'atrio di ingresso) relativamente all' allineamento delle pareti divisorie e alle superfici dei locali cantina in misura modesta.

Piano Primo- diversa posizione porta bagno u.i. interno n. 1 .

Piano Secondo- diversa posizione porta bagno u.i. interno n. 4 e porta della camera u.i. interno n. 3 .

#### 1.5 – Confini

##### **U.I. interno n. 1 (sub 3)**

##### **Isola del Cantone - Via Roma civico 24 - Piano Primo**

- a nord: muri perimetrali su distacco;

- ad ovest: edificio in aderenza particella 445 foglio 29 dell'N.C.E.U.

di Isola del Cantone ;

- a sud: muri perimetrali su Via Roma;
- ad est vano scala e app. interno n. 2 (sub 4).
- sotto cantine e atrio d'ingresso
- sopra appartamento interno n. 3 (sub 5)

#### **U.I. interno n. 2 (sub 4)**

##### **Isola del Cantone - Via Roma civico 24 - Piano Primo**

- a nord: muri perimetrali su distacco;
- ad ovest: appartamento interno n. 1 (sub 3) ;
- a sud: muri perimetrali su Via Roma
- ad est muri perimetrali su distacco;
- sotto cantine e atrio d'ingresso
- sopra appartamento interno n. 4 (sub 6)

#### **U.I. interno n. 3 (sub 5)**

##### **Isola del Cantone - Via Roma civico 24 - Piano Secondo**

- a nord: muri perimetrali su distacco;
- ad ovest: edificio in aderenza particella 445 foglio 29 dell'N.C.E.U.  
di Isola del Cantone ;
- a sud: muri perimetrali su Via Roma
- ad est vano scala e app. interno n. 4 (sub 6).
- sotto appartamento interno n. 1 (sub 3)
- sopra sottotetto

#### **U.I. interno n. 4 (sub 6)**

##### **Isola del Cantone - Via Roma civico 24 - Piano Secondo**

- a nord: muri perimetrali su distacco;
- ad ovest: vano scala e appartamento interno n. 3 (sub 5) ;



- a sud: muri perimetrali su Via Roma;
- ad est muri perimetrali su distacco;
- sotto appartamento interno n. 2 (sub 4)
- sopra sottotetto

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: Comune di Isola del Cantone (Ge) centrale rispetto al centro del paese , nelle vicinanze uffici comunali, negozi, banca, ufficio postale, ecc.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, industriali, agricole.

Collegamenti pubblici: Linea trasporto pubblico ATP , stazione ferroviaria di Isola del Cantone a m. 620 ca. , casello autostradale A7 di Isola del Cantone a m. 730 ca. Strada provinciale 35 dei Giovi collega il comune con Ronco Scrivia a sud ed Arquata Scrivia a nord ovest.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Le quattro unità immobiliari ottenute dal frazionamento dell'immobile originario composto da n. 2 appartamenti, alla data dei sopralluoghi effettuati (ottobre e dicembre 2012) erano libere.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1 .1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: *i beni oggetto di stima sono di proprietà di una società, ovvero della \*\*\*\*\* s.r.l.*

4.1 .3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno relativamente alle U.I. in oggetto.

4.1 .4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

- Iscrizione del 13/03/2006 - Reg.Part. 7245 di Atto Notarile Pubblico del 10 marzo 2006 Notaio Cola Maria Paola di Genova, Rep. N. 10391/7452 a favore di \*\*\*\*\* S.r.l. contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno per le unità negoziali site nel Comune di Isola del Cantone Via Roma 10

( oggi civico n. 24) censite all' NCEU :

. Fg 29 - Mappale 443 - sub.1 –cat. A/3 – vani 6,5

e

. Fg 29 - Mappale 443 -sub.2 –cat. A/3 – vani 6,5

- Iscrizione del 13/03/2006 - Reg.Part. 2912 di Atto notarile del 10/03/2006 Rep.N. 10392/7453 Notaio Cola Maria Paola per Ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario per le unità negoziali sopra riportate (sub 1 e 2) per il diritto di proprietà a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede a Bologna contro \*\*\*\*\* S.r.l.

- Annotazione del 05/03/08 Reg.Part. 1439 di Atto notarile pubblico Notaio Cola Maria Paola del 28/01/2008 rep.N.12644/9464 per erogazione a saldo a favore di Unipol Banca S.p.a. contro \*\*\*\*\* s.r.l.

- Annotazione del 30/09/08 Reg.Part. 5335 di Scrittura privata con

sottoscrizione autenticata Notaio Cola Maria Paola del 08/08/2008 rep.N.13099/9875 per restrizione di beni relativa all'unità negoziale sita in isola del Cantone (Ge) Fg.29 – particella 443 –Sub 7 – Via Roma 10 interno n. 5 piano terzo a favore di Unipol Banca S.p.a. contro \*\*\*\*\* s.r.l.

- Iscrizione del 21/04/2011 Reg.Part. 2445 di Atto Giudiziario Tribunale di Genova per ipoteca giudiziale del 07/02/2011 Rep.N. 2491/2011 derivante da decreto ingiuntivo per le unità negoziali .

**1** (composta da n. 16 immobili tra cui le u.i. interni nn. 1-2-3 e 4 oggetto della presente perizia) e

**2** (composta da n. 15 immobili )

a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.a. con sede in Alessandria contro \*\*\*\*\* s.r.l. per l'unità negoziale 1 e contro \*\*\*\*\* per l'unità negoziale 2.

#### 4.2.2. Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobiliare contro \*\*\*\*\* S.r.l. del 9 gennaio 2012 N.Rep. 77/2012 –Trascrizione R.Gen. n. 4522 Reg.Part.3608 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede a Bologna relativamente al diritto di proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Isola del Cantone così identificate all' NCEU:

. Fg29- Mappale 443 -sub.1 – cat. A/3 - Via Roma 10 piano terra

. Fg29- Mappale 443 -sub.2 – cat. A/3 - Via Roma 10 piano terra

contro \*\*\*\*\* immobiliare s.r.l.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: si rimanda al punto 4.3.1.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Isola

del Cantone e dalla presa visione dei luoghi, emerge **irregolarità urbanistica e mancanza di certificato di agibilità.**

Si rileva irregolare dimensionamento delle camere delle quattro unità immobiliari a progetto (D.I.A. N. 52 dell'8.11.2007), che risultano inferiori a mq. 14.

Per regolarizzare le U.I. dal punto di vista urbanistico occorre effettuare alcune modifiche murarie volte ad ottenere il corretto dimensionamento delle camere dei quattro appartamenti che devono misurare non meno di mq. 14. Ciò previa presentazione di opportune pratiche edilizie.

Va inoltre evidenziato che la pratica edilizia DIA n.52/2007 è scaduta , in quanto non è stata presentata la fine lavori entro i tre anni dalla presentazione della stessa. Inoltre le U.I. risultano prive di certificato di agibilità e la domanda per il suo ottenimento non è stata presentata.

Da quanto riferisce il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone:

- non risultano collaudi amministrativi e statici. E' agli atti una relazione L.10/91 , una verifica del clima acustico e una denuncia ZS zona sismica presso Provincia di Genova , n. 11925 del 06.10.2006 .
- Non sono state depositate le certificazioni degli impianti elettrici ed idrotermosanitari .

I costi di costruzione e la monetizzazione dei parcheggi sono stati saldati.

Verranno di seguito indicati i costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'ottenimento del certificato di agibilità, tenuto conto che si tratta di semplici indicazioni , essendo necessario analizzare le pratiche nel dettaglio con il competente ufficio. Va inoltre sottolineato che la

richiesta di agibilità può essere richiesta ed ottenuta anche da ogni singolo proprietario, che si faccia carico di completare l'iter amministrativo. Motivo per il quale sono stati indicati i quattro lotti.

Va tenuto conto che qualora le pratiche necessarie per la regolarizzazione edilizia e per il completamento della documentazione utile ai fini del rilascio del/i certificati di agibilità fossero istruite e presentate da un unico soggetto, i costi potrebbero essere inferiori a quelli di seguito indicati per ogni U.I.

Importi di spesa per ogni singola unità immobiliare.

. Sanzione amministrativa Comunale ( Importo da verificare con il comune di competenza qualora il certificato di agibilità venga richiesto da singoli proprietari) : € 1.033,00

. versamenti e bolli richiesti dal Comune per la presentazione della domanda di agibilità: € 164,62

. parcella professionale per redazione di pratica edilizia per spostamento parete camera : € 1.500,00

. bolli, fine lavori, attestazione conformità opere , sicurezza, direzione lavori, istruzione pratica di agibilità, collaudo amministrativo e statico: € 4.000,00

. verifiche impianti elettrici ed idrotermosanitari al fine di rilasciare certificazioni impianti oltre a verifiche allacci fognature , linea gas , rete idrica, ecc .. : € 4.500,00

. opere edili per ampliamento camera attualmente di superficie inferiore mq. 14 e necessari ripristini : a corpo € 3.500,00

Importo totale indicativo per ogni U.I. € 14.697,62

Arrotondato ad € 14.700,00

4.3.2. di conformità catastale: € 500,00 per ciascuna unità immobiliare.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Come indicato al punto precedente non è stata comunicata al Comune di Isola del Cantone la fine lavori, non risultano agli atti del Comune i collaudi amministrativi e statici, le certificazioni degli impianti e la domanda di agibilità completa di allegati per il rilascio della stessa. Sarà quindi necessario dialogare con il comune di competenza per valutazioni più approfondite.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

La proprietà attuale delle U.I. in oggetto è intestata a \*\*\*\*\* S.r.l. C.F. \*\*\*\*\* , per acquisto fattone \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* in data 10 marzo 2006 - Rep. n.10391 Racc n.7452 a rogito Notaio Cola Maria Paola di Genova. Trascrizione in data 13 marzo 2006. Il bene immobile ( da terra a tetto) fu poi frazionato in n. 5 unità immobiliari . l'U.I. interno n. 5 posta al piano terzo (sottotetto) fu venduta da \*\*\*\*\* s.r.l. in data 08/08/2008.

### **6.2 Precedenti proprietari**

A \*\*\*\*\* il bene immobile ( casa da terra a tetto distinta con il civico n.10 di Via Roma composta da due unità immobiliari , svolgentesi su tre piani :terra, primo e secondo oltre al sottotetto , con piccoli distacchi di pertinenza) pervenne per successione del sig. \*\*\*\*\* con testamento olografo datato 20 marzo 1985 , pubblicato con verbale a rogito Notaio Ottavio Ferrando - in allora alla residenza di Genova- in data 20 ottobre 1995 Rep.N. 108902 , registrato a Genova il 25 ottobre 1995 al N. 12827 (Denuncia di Successione N.48 Vol.6341, presentata a Genova il 9 gennaio 1996, trascritta a Genova l'11 settembre 1998 reg.Part. 15031). Il predetto

\*\*\*\*\* era proprietario degli immobili de quibus al ventennio.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

Le quattro unità immobiliari in oggetto sono state ottenute a seguito di frazionamento delle due unità di originarie sub.1 e 2 . A partire dal maggio 2006 sono state presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone le seguenti pratiche edilizie ( vd. Allegato 7) :

. D.I.A. n. 22/206 in data 13.05.2006 prot. N.2273 per manutenzione straordinaria facciate;

. D.I.A. n. 38/2006 in data 25.08.2006 prot. N.3992 per frazionamento

. D.I.A. n. 12/2007 in data 06.03.2007 prot. N.1060 per variante al progetto 25.08.2006 prot. N.3992 n. 38/2006

. D.I.A. n. 52/2007 in data 08.11.2007 prot. N.5073 per 2a variante al progetto 25.08.2006 prot. N.3992 n. 38/2006 e 1a variante DIA 12/2007 per modifiche piano sottotetto (vd.allegato 7) .

Le quattro unità immobiliari **non sono regolari dal punto di vista urbanistico e catastale** come indicato ai punti 1.4. e 4.3.1.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. il fabbricato in oggetto è ricompreso in Zona A.

**9. VINCOLI** Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli di natura urbanistica.

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Caratteristiche strutturali generali :</b>	
Strutture verticali:	Muratura - condizioni: ottime
Solai:	struttura metallica e legno- condizioni: ottime
Travi copertura:	Lignee - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a quattro falde inclinate, manto in tegole condizioni: ottime
Scale:	tipologia: a rampe in muratura / rivestimento di marmo ubicazione: interna condizioni scale : buone servo scala: assente
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pavimentazione esterna:	pavimentazione :gres –condizioni:buone
Pareti esterne:	intonaco al civile- condizioni: ottime
Portoncino d'accesso edificio	tipologia: a doppia anta - materiale: legno condizioni: buone
Infissi esterni	Finestre e porte finestre in pvc con vetrocamera condizioni: ottime
Infissi interni:	porta d'ingresso: blindata ad anta unica porte interne : legno (impiallacciato noce)
Bagno:	pavimento: monocottura condizioni: ottime
Pavimenti:	pareti : monocottura condizioni: ottime
Pareti e soffitti:	tinteggiate –condizioni: ottime
<b>Impianti:</b>	
Elettrico:	sottotraccia sfilabile: la dichiarazione di conformità non risulta depositata presso ufficio tecnico di Isola del Cantone
Fognatura:	non verificabile allaccio alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia non verificabile allaccio alla rete comunale la certificazione non risulta depositata presso ufficio tecnico di Isola del Cantone
Termico:	impianto autonomo con corpi scaldanti manca calderina appartamento interno n. 1. la certificazione non risulta depositata presso ufficio tecnico di Isola del Cantone
Citofonico:	predisposto , non ultimato
Ascensore:	assente



## **11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

### **11.1. 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 terrà inoltre conto della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale degli immobili considerati nell'attuale condizione.

### **11.2. 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 delle Entrate;*

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.

### 11.3. Stima del valore a base d' asta

#### **Lotto n.1 :**

Appartamento Via Roma civ. 24 interno 1-piano primo con annessa cantina al piano terra.

#### **superficie lorda commerciale: mq. 58,30**

mq. 58,30 x € /mq 1.300,00	€	75.790,00
detratto importo per regolarizzazione catastale	€	500,00
detratto importo per regolarizzazione urbanistica e pratiche, doc.mancanti	€	14.700,00
<b>Totale</b>		<b>€ 60.590, 00</b>
<b>Totale arrotondato</b>		<b>€ 60.600,00</b>

**Valore a base d' asta: €. 60.600,00=**

#### **Lotto n.2 :**

Appartamento Via Roma civ. 24 interno 2-piano primo con annessa cantina al piano terra.

#### **superficie lorda commerciale: mq. 64,30**

mq. 64,30 x € /mq 1.300,00	€	83.590,00
detratto importo per regolarizzazione catastale	€	500,00
detratto importo per regolarizzazione urbanistica e pratiche, doc.mancanti	€	14.700,00
<b>Totale</b>		<b>€ 68.390,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>		<b>€ 68.400,00</b>

**Valore a base d' asta: €. 68.400,00=**

**Lotto n.3 :**

Appartamento Via Roma civ. 24 interno 3 -piano secondo con  
annessa cantina al piano terra.

**superficie lorda commerciale: mq. 59,55**

mq. 59,55 x € /mq 1.300,00 € 77.415,00

detratto importo per regolarizzazione

catastale € 500,00

detratto importo per regolarizzazione

urbanistica e pratiche, doc.mancanti € 14.700,00

**Totale € 62.215, 00**

**Totale arrotondato € 62.200,00**

**Valore a base d' asta: €. 62.200,00=**

**Lotto n.4:**

Appartamento Via Roma civ. 24 interno 4-piano secondo con annessa  
cantina al piano terra.

**superficie lorda commerciale: mq. 65,95**

mq. 65,95 x € /mq 1.300,00 € 85.735,00

detratto importo per regolarizzazione

catastale € 500,00

detratto importo per regolarizzazione

urbanistica e pratiche, doc.mancanti € 14.700,00

**Totale € 70.535, 00**

**Totale arrotondato € 70.500,00**

**Valore a base d' asta: €. 70.500,00=**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, la scrivente ha ritenuto , considerata la possibilità che ogni acquirente possa portare a termine l'iter amministrativo per l'ottenimento del certificato di agibilità e per la regolarizzazione urbanistica e catastale di creare n. 4 lotti corrispondenti ai quattro appartamenti creati dal frazionamento delle due unità immobiliari originarie.

Le quattro unità immobiliari prese in esame non sono divisibili.

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### 13.1 – Operazioni peritali

- nomina esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione dott. F.Davini in data 18.06.201 2;
- giuramento in sede dell' udienza in data 27.06.201 2;
- presentazione istanza di proroga e richiesta accesso forzoso con ausilio [So.ve.mo](#) in data 02.08.201 2;
- autorizzazione del G.E. al deposito dell'elaborato peritale 60 gg. dopo l'accesso e nomina [So.ve.mo](#) quale custode dell'u.i.;
- n . 3 sopralluoghi con ausilio [So.ve.mo](#) s.r.l. in ottobre e dicembre 2012.
- presentazione istanza di proroga in data 16 dicembre

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia delle Entrate di Genova per reperimento planimetrie catastali e visure storiche per immobile;
- richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone per visura progetto, inquadramento urbanistico ed info su agibilità

- accesso Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Cantone per la visione ed estrarre copia documentazione ;
- richiesta presso Anagrafe Comune di Savignone (Ge) per richiesta e ritiro certificato di residenza storico amministratore \*\*\*\*\* s.r.l. ;
- reperimento atto di provenienza.

L' Esperto  
Arch. Lucia Di Summa

**Allegati:**

- 1 Planimetrie catastali e visure storiche per immobile
- 2 Stralci cartografici
- 3 Certificato storico di residenza sig. \*\*\*\*\*
- 4 Dichiarazione Comune di Isola del Cantone su numero civico corretto
- 5 Copia atto di provenienza
- 6 Attestati di certificazione energetica appartamenti
- 7 Pratiche edilizie:  
Elenco pratiche edilizie agli atti del Comune di Isola del Cantone Variante progetto struttura del 24.01.2007 depositato in Provincia Comunicazione del 31.03.2007 del Sig. \*\*\*\*\* al Comune di Isola del Cantone su variante progetto strutturale  
Dia n°52 dell'08.1 1.2007 completa di comunicazione, relazione asseverata progettisti, elaborati grafici  
Dichiarazione del 20.11.2007 del progettista strutturale in riferimento pratica edilizia 52/2007
- 8 Documentazione fotografica

*Si restituisce la documentazione ipocatastale, si consegna cd- room con perizia e allegati, si informa che è stata depositata perizia con PCT.*

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

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Unipol Banca S.p.a.** contro \*\*\*\*\*  
**s.r.l.** , attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente per via telematica e di averne per lo stesso predisposto copia cartacea depositata in cancelleria oltre ad aver inviato copia alla società esecutata all'indirizzo di residenza del'amministratore sig. \*\*\*\*\*

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 13 marzo 2012

L' Esperto  
Arch. Lucia Di Summa