

**Massimiliano Bisso**

**Architetto** [massimiliano.bisso@gmail.com](mailto:massimiliano.bisso@gmail.com)

Via Del Pianello 10  
16036 Recco (GE)

Tel. 348\7262506

C.F. BSSMSM64B12H212F – Num. Iscr. Albo Arch. 1902

Consulente Tribunale n° 1983\9\94



## **TRIBUNALE DI GENOVA** **Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. - Giudice Dott. Pietro Spera**  
**Procedura N. 192 / 2021 R.G.E**  
**Esecuzioni nei confronti di**

\* \* \*

### **OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa**

**Immobile 1 - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A\3 – Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

**Immobile 2 - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero civico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

\* \* \*

### **Capitolo Primo: Introduzione**

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Recco (GE), Via Del Pianello 10, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n.1902 e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città al n° 1983\9\94, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione, ovvero:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa *comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
  - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
  - 2) *una sommaria descrizione del bene;*
  - 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) 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;
- 7) la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
- e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o invece ad IVA, accertando- presso il competente ufficio IVA, o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
- f) 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
- g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.
- h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.
- L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83/2015

#### **L'esperto dovrà:**

- 1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;
  - 2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione incasso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;
  - 3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti"...
- con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa, documentazione fotografica e planimetrie di interesse.
- La scheda riepilogativa si è avuta cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -

## **1.2 - Operazioni peritali**



In primo luogo lo scrivente provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita nonché le certificazioni catastali dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire l'atto di provenienza e la documentazione correlata.

Successivamente provvedeva ad eseguire accesso presso il sito dell'Ufficio Visura Progetti del Comune di Isola Del Cantone (GE), per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.

Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo scrivente, ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnica estimativa.

Avuto libero accesso, tramite il custode giudiziario incaricato è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa proprietà.
- il rilievo dello stato di fatto
- le riprese fotografiche del caso .

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi eseguita la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi gli accertamenti in punto di regolarità catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- ° -

### 1.3 – Atti di procedura

<b>Data evento</b>	<b>Descrizione Evento</b>	
23/04/2021	ISCRITTO A RUOLO IL 23/04/2021	
23/04/2021	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. IN DATA 23/04/2021	
23/04/2021	ASSEGNATO AL GIUDICE MONTELEONE CHIARA IMMOBILIARE	
21/05/2021	DEPOSITATA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. ISTANZA DI VENDITA IN DATA 21/05/2021, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278	
28/05/2021	SOSTITUITO GIUDICE MONTELEONE CHIARA CON SPERA PIETRO IN DATA 28/05/2021 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	
31/05/2021	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (PIGN. 12413/2021 DEL 05/05/2021) IN DATA 31/05/2021	
31/05/2021	DEPOSITATA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 31/05/2021	
23/09/2021	NOMINATO CTU BISSO MASSIMILIANO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 23/09/2021	
23/09/2021	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI SO.VE.MO. SRL (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 23/09/2021	
23/09/2021	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 10/01/2022 ALLE ORE 12-00 IN DATA 23/09/2021	
02/11/2021	GIURAMENTO CTU BISSO MASSIMILIANO PER INCARICO STIMA IN DATA 02/11/2021	
15/12/2021	EMESSO ATTO DI DECR. 569 NOTIFICATO	

- 09/01/2022 CONCESSA PROROGA AL CTU BISSO MASSIMILIANO (INCARICO STIMA) AL 21/01/2022 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 09/01/2022
- 10/01/2022 POSTICIPATA L'UDIENZA AL 21/01/2022 ALLE ORE 12-00 IN DATA 10/01/2022
- 14/01/2022 POSTICIPATA L'UDIENZA AL 28/02/2022 ALLE ORE 12-50 IN DATA 14/01/2022
- 14/01/2022 CONCESSA PROROGA AL CTU BISSO MASSIMILIANO (INCARICO STIMA) AL 28/02/2022 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 14/01/2022
- 21/01/2022 DEPOSITATO DA SO.VE.MO. SRL ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO stato immobile IN DATA 21/01/2022
- 16/02/2022 DEPOSITO ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU BISSO MASSIMILIANO IN DATA 16/02/2022
- 16/02/2022 DEPOSITATA DA BISSO MASSIMILIANO PERIZIA PER INCARICO STIMA IN DATA 16/02/2022
- 22/02/2022 PAGATO ACCONTO AL CTU BISSO MASSIMILIANO DI EURO 2.790,84 PER STIMA IN DATA 22/02/2022
- 28/02/2022 POSTICIPATA L'UDIENZA AL 09/05/2022 ALLE ORE 10-40 IN DATA 28/02/2022

### **Successivi ATTI D'INTERVENTO**

Alla data del ritiro del fascicolo NON Risultano agli atti successivi Atti di intervento,

- ° -

## **Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima**

### **2.1 – Oggetto della stima**

Formano pertanto oggetto della presente stima:

**Immobile 1 - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A\3 – Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

**Immobile 2 - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero vcivico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

### **2.2 – Criteri generali e metodi di stima**

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggiati ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "*per comparazione diretta*" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite

oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Isola Del Cantone il valore compreso per abitazioni economiche **tra €/mq 510,00 ed €/mq 750,00**; per altra tipologia di costruzioni quali magazzini\depositi non è reperibile valore di stima presso OMI, prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

### **Capitolo Terzo: Processi estimativi**

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

**3.1 – Immobile 1 - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;**- individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A\3 – Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

**Immobile 2 - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero civico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;**- individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

Entrambi gli immobili oggetto di stima risultano ubicati nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in **Frazione Mereta il primo risulta individuato con il Civ. 62**, Piano T-1° mentre il secondo risulta posto in adiacenza ma non presenta un numero civico di riferimento, oltre alle aree esterne di passaggio e a giardino di pertinenza per entrambi i fabbricati.

#### **Accesso**

La via di accesso tramite la quale si accede agli immobili risulta essere una traversa laterale del primo tratto della Strada Provinciale dei Giovi da Isola del Cantone ad Arquata Scrivia, posta a circa 4 Km. dal centro di Isola del Cantone, l'ingresso dell'immobile risulta posto in una traversa interna della Frazione Mereta in prossimità della chiesa di San Pietro.

L'immobile oggetto di stima risulta composto da due unità immobiliari con unico accesso su strada che permette l'ingresso pedonale all'area pertinenziale dei due fabbricati.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione e magazzini a livello stradale.

- ° -

#### 3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

##### **Immobilabile 1 - Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1 - ABITAZIONE**

Il fabbricato oggetto di stima, risulta costituito da un corpo di fabbrica con doppio accesso dall'area esterna pertinenziale.

La costruzione risulta probabilmente databile, da un'analisi delle caratteristiche tipologiche\costruttive intorno "inizio "900", non potendone datare precisamente la costruzione in mancanza del progetto originario, certamente la struttura originaria ha subito pesanti trasformazioni negli anni "70" che sono state successivamente oggetto di sanatoria nel 2004.

L'immobile specifico oggetto di stima ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad uso abitazione, posta su due piani, terra e primo.

Il corpo di fabbrica presenta oggi una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica degli anni 2000, con struttura portante di base in pietra su cui si è impostata la struttura superiore in cemento armato, con tramezzature non portanti in laterizio di ridotto spessore, i solai da una valutazione visiva risultano in latero\cemento così come la copertura piana.

Nel suo insieme l'esterno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto con normale stato di manutenzione, la scala interna di accesso al piano primo risulta in muratura.

L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in normali condizioni di manutenzione

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

##### **Immobilabile 2 - Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta piano: T-1 - MAGAZZINO**

Il fabbricato oggetto di stima, risulta costituito da un corpo di fabbrica con unico accesso dall'area esterna pertinenziale.

La costruzione in pietra con solai e copertura in struttura di legno risulta probabilmente databile, da un'analisi delle caratteristiche tipologiche\costruttive intorno "inizio "900", non potendone datare precisamente la costruzione in mancanza del progetto originario. L'immobile specifico oggetto di stima ha destinazione a magazzino\deposito e si configura in un'unica unità immobiliare con tale destinazione, posta su due piani, terra e primo.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dei fabbricati rurali del "900", con struttura portante in pietra di forte spessore, solai interpiano e struttura di copertura in legno, senza tramezzature interne.

Nel suo insieme l'esterno dell'immobile si presenta con facciate in pietra intonacata al grezzo, copertura in tegole rosse marsigliesi, il tutto con normale stato di manutenzione, la scala interna di accesso al piano primo risulta in legno a ripida inclinazione.

L'aspetto esterno generale è di un fabbricato a magazzino in normali condizioni di manutenzione

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

### 3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

Oggetti di stima, – **Immobile 1 ABITAZIONE - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1/1, risulta così distribuito:

#### **Piano Terra – H. interna 1,92**

- n° 1 locale soggiorno
- n° 1 locale deposito\cantina

#### **Piano Primo – H. interna 2,25**

- n° 3 locali camera da letto
- n° 1 locale bagno
- n° 1 disimpegno

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

#### **Quali finiture l'immobile presenta:**

- *infissi* : finestre in legno tipologia a vetro doppio, porte interne in legno, il tutto comunque di non recente posa in opera – persiane in legno a scuri di non recente posa in opera
- *pavimenti* : per tutti i locali in piastrelle in ceramica, analogamente per il locale bagno, il tutto comunque di non recente posa in opera
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 1 bagni* : w.c., bidet, lavabo,doccia, il tutto comunque di vetusta posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti* : bagno in ceramica smaltata per altezza corrente; il tutto comunque di vetusta posa in opera
- *generali* : l'immobile è provvisto di: impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di vetusta posa in opera
- Produzione acqua calda mediante boiler elettrico, riscaldamento mediante stufa a legna con impianto collegato a caloriferi, il tutto comunque di vetusta posa in opera.

- ° -

### 3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze

a nord-est: tramite muro perimetrale esterno, verso area a cortile di pertinenza

a sud-est : tramite muro perimetrale esterno verso distacco altra proprietà

a sud-ovest : tramite muro divisorio perimetrale, verso altro immobile di proprietà;

a nord-ovest: tramite muro divisorio esterno verso area a cortile di pertinenza

- ° -

### 3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa le seguenti superfici di calcolo:

**Piano Terra** superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **34,10 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 50,45** comprensive di porzioni strutturali dei muri portanti particolarmente rilevanti, per un'altezza interna netta di 1,92 mt.

La superficie commerciale del Piano Terra, va suddivisa in **mq. 21,90 abitativi**, e **mq. 28,55** destinati a magazzino\cantina – Area esterna di pertinenza **mq. 48,50**

**Piano Primo** superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **42,30 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 51,70** comprensive di porzioni strutturali dei muri di spessore standard, per un'altezza interna netta di 2,25 mt.

In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

### 3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

**Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A\3 – Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

- ° -

### 3.1.g – **Situazione urbanistico - catastale**

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola del Cantone, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica è stato individuato un progetto attinente alla sanatoria dello stato attuale in mancanza di una prima concessione originaria Progetto Sanatoria edilizia L. 47\85 e s.m.i. N° 308 del 18\01\2007.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate altre istanze di sanatoria.

Per l'immobile in oggetto NON risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, databile al 20/11/1989

**NON RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.**

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

**VERIFICA - lo stato di fatto in loco della sistemazione interna dell'immobile, RISULTA CONFORME alla rappresentazione grafica agli atti del comune**

L'immobile è stato dotato di **Certificazione Energetica N° 4366 del 20221**

1. 3.1.h – Vincoli sull'edificio

2. L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2011  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2011 Repertorio n.: 51768 Rogante:  
BONINI FRANCESCO Sede: RONCO  
SCRIVIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30298.1/2011)

- ° -



**Immobile 2 – MAGAZZINO - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero civico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

**Piano Terra – H. interna 2,15**

- n° 1 locale deposito\cantina

**Piano Primo – H. interna 2,30\3,50**

- n° 1 locale deposito

Il piano primo presenta un ulteriore soppalco a deposito

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

**Quali finiture l'immobile presenta:**

- *infissi* : finestre in ferro tipologia a vetro singolo, il tutto comunque di non recente posa in opera – non presenti scuri
- *pavimenti* : per il locale a piano terra in battuto di cemento, per il locale piano primo in legno ad assi, il tutto comunque di non recente posa in opera
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori nessuno*
- *finiture pareti* : intonaco rustico e tinta;
- *finiture soffitti* : struttura in legno;
- *rivestimenti* : non presenti
- *generali* : l'immobile è provvisto di: rudimentale impianto elettrico in canalina non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di vetusta posa in opera
- Nessuna produzione acqua calda o riscaldamento.

- ° -

**3.1.d - Confinanti**

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze

a nord-est: tramite muro perimetrale esterno, verso immobile stessa proprietà

a sud-est : tramite muro perimetrale esterno verso distacco altra proprietà

a sud-ovest : tramite muro divisorio perimetrale, verso altro immobile di altra proprietà;

a nord-ovest: tramite muro divisorio esterno verso area di pertinenza

- ° -

**3.1.e - Consistenza**

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa le seguenti superfici di calcolo:

**Piano Terra** superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **26,30 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 39,20** comprensive di porzioni strutturali dei muri portanti con spessore particolarmente rilevanti, per un'altezza interna netta di 2,15 mt.

– Area esterna di pertinenza **mq. 8,00**

**Piano Primo** superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **23,60 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 38,40** comprensive di porzioni strutturali dei muri



portanti con spessore particolarmente rilevanti, per un'altezza interna a falde inclinate netta di 2,30 mt. in imposta e 3,50 mt. a colmo interno

In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

### 3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

**Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero civico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

- ° -

### 3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola del Cantone, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica NON è stato individuato alcun progetto attinente allo stesso.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate istanze di sanatoria. Per l'immobile in oggetto NON risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità. Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, databile al 28/11/2011

**NON RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.**

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

**VERIFICA - lo stato di fatto in loco della sistemazione interna dell'immobile, RISULTA NON CONFRONTABILE alla rappresentazione grafica agli atti del Comune in quanto non presente**

1. L'immobile è stato dotato di **Certificazione Energetica N° 4367 del 20221**

- ° -

### 3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

### 3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2011 Repertorio n.: 51768 Rogante: BONINI FRANCESCO Sede: RONCO SCRIVIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30299.1/2011)

- ° -

### 3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

**Immobile 1 - ABITAZIONE - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A3 –

Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1

**risultano eseguite le seguenti formalità:**

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 30299 Registro Generale 42361 Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 51768/11530 del 28/12/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 7546 Registro Generale 42363 Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 51769/11531 del 28/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 12413 Registro Generale 16235 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI GENOVA-UNEP Repertorio 1855 del 16/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta NON OCCUPATO**.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **NON** risulta **divisibile** in natura.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Isola Del Cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi **tra €/mq 510,00 ed €/mq 750,00**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile in area periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 630,00 (seicentotrenta)**.

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

- ° -

**verifica superfici di stima immobile:**

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area pertinenza Mq.	Terrazzi poggianti Mq.	H. interna MI.
<b>PIANO T.</b>	<b>14,70</b>	<b>19,40</b>	Abitazione	48,50	0	1,92
<b>PIANO T.</b>	<b>21,90</b>	<b>28,55</b>	Cantina\depo	0	0	2,92

			sito			
<b>PIANO 1°</b>	<b>51,70</b>	<b>42,30</b>	Abitazione	0	0	2,25

### Applicazione principali coefficienti correttivi:



PIANO TERRA E PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
ABITAZIONE	<b>73,60</b>			
		Riduzione necessità di ristrutturazione interna	<b>-10%</b>	
		Riduzione per spessore murature	<b>-5%</b>	
		Riduzione per altezza interna sotto minimo	<b>-5%</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>58,90</b>
AREA ESTERNA	48,50		<b>-75%</b>	<b>12,12</b>
CANTINA	28,55		<b>-55%</b>	<b>12,82</b>
<b>TOTALE CORRETTO</b>				<b>83,84 mq.</b>

### CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

**Immobilie - mq. 83,84x €/mq. 630,00 = € 52.820,00**

**TOTALE = € 52.820,00**

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare, la localizzazione e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione forfettaria di circa il **15%** sul valore sopra calcolato

**Valore Immobiliare stimato = € 45.000,00 (euro quarantacinquemila\00)**

### 3.1.q – Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "abitazione" pari a :

**Prezzo base d'asta € 45.000,00 (euro quarantacinquemila\00)**

**Immobile 2 – MAGAZZINO - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero civico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;- individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1**

### 4.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

#### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 30299 Registro Generale 42361 Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 51768/11530 del 28/12/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ASTE GIUDIZIARIE.IT

		Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 30300 Registro Generale 42362 Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 51768/11530 del 28/12/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 7546 Registro Generale 42363 Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 51769/11531 del 28/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 12413 Registro Generale 16235 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI GENOVA-UNEP Repertorio 1855 del 16/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

### 3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta NON OCCUPATO**.

- ° -

### 3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **NON** risulta **divisibile** in natura.

- ° -

### 3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, non rilevandosi parametri specifici nelle tabelle OMI per la tipologia a magazzino, si sono utilizzati dei parametri di riduzione rispetto a quelli rileva da OMI per la destinazione abitativa, pertanto le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Isola Del Cantone, valori, per tipologie di abitazione, ricompresi **tra €/mq 510,00 ed €/mq 750,00**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile in area periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 630,00 (seicentotrenta)**.

- ° -

### 3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

- ° -

### verifica superfici di stima immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area pertin. Mq.	Terrazzi poggiosi Mq.	H. interna Ml.
<b>PIANO T.</b>	<b>26,30</b>	<b>39,20</b>	Cantina\depo sito	8,00	0	2,25
<b>PIANO 1°</b>	<b>23,60</b>	<b>38,40</b>	Cantina\depo sito	0	0	2,30\3,50

## Applicazione principali coefficienti correttivi:

PIANO TERRA E PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
CANTINA	77,60			
		Riduzione per destinazione non abitativa	-50%	
		Riduzione per spessore murature	-10%	
TOTALE				31,04
AREA ESTERNA	8,00		-75%	2,00
<b>TOTALE CORRETTO</b>				<b>33,04 mq.</b>

### CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

**Immobile - mq. 33,04x €/mq. 630,00 = € 20.815,00**

**TOTALE = € 20.815,00**

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare, la localizzazione e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

**Valore Immobile stimato = € 18.000,00 (eurodiciottomila\00)**

- ° -

### 3.1.q – Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "magazzino" pari a :

**Prezzo base d'asta € 18.000,00 (euro (eurodiciottomila \00)**

- ° -

### Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

**Immobile 1 - ABITAZIONE - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta Civ. n. 62 piano: T-1;-** individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 416 - Cat. A\3 – Cl. 2 – Cons. 5 Vani – Rendita Euro 289,22– Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1 - **Valore Immobile stimato = € 45.000,00 (euroquarantacinquemila\00)**

**Immobile 2 – MAGAZZINO - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione Mereta senza numero civico, posto in adiacenza al Civ. n. 62 - piano: T-1;-** individuato

catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 2 – Map. 831 - Cat. C\2 – Cl. 1 – Cons. 47 mq. – Rendita Euro 58,26 – Superficie Catastale Totale: 68 m<sup>2</sup> - Propr. – Proprietario 1\1  
**Valore Immobile stimato = € 18.000,00 (euro diciottomila\00)**

**Prezzo base d'asta intera proprietà:**

**Prezzo base d'asta € 63.000,00 (euro sessantatremila\00)**



Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.



Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 10/02/2022

Il Perito  
Arch. Massimiliano Bisso



**Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale
5. Nota di trascrizione ipotecaria
6. Quotazioni immobiliari OMI
7. Visure Documentazione legittimità urbanistico-edilizia
8. Certificazione Energetica APE N° 4466 e 4367 /2022
9. Scheda immobiliare

