

1

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
E-MAIL. l.piccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R.E. 549/2015

0-0-0-0-0-0

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. F. Davini nella procedura
promossa da:

CONDOMINIO VIA ASSAROTTI

CIV. II

- PROCEDENTE

- Avv. Silvia DI MATTEI

contro

- ESECUTATA

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

- RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.

- Capo I - Nomina - Giuramento - Quesito

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova
al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici
del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con
studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato
da S.V. Ill.ma con Ordinanza del 13.05.2016, Esperto
d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in
epigrafe.

All'udienza del 17.05.2016 il sottoscritto prestava
giuramento di rito ricevendo formale mandato a procedere
nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi
tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito
formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

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



provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua 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.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi venti anni;
- 4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
- 5.) l'esistenza di formalita', 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

7.) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.



In caso di opere abusive controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8.) Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato l'"attestazione di prestazione energetica";

d.) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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.



Al sottoscritto veniva fissato il termine per il deposito della presente relazione almeno n. 30 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno 14.09.2016.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta della stessa presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

Con propria nota del 17.05.2016 prot. n. 100898 l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio" comunicava che, "a causa ristrutturazione e riorganizzazione dell'archivio cartaceo il materiale raccolto risultava oggetto di lavorazione e quindi parzialmente inaccessibile" da cui l'indisponibilita' di poter recuperare la planimetria dell'immobile richiesta.

Tramite l'intervento della "SO.VE.MO. S.r.l.", veniva concordata la data del sopralluogo da effettuarsi in Genova, **Via Assarotti civ. 31 rosso**, per il giorno 09.06.2016 alle ore 11,00.

Tale giorno il sottoscritto, alla presenza del funzionario della "SO.VE.MO. S.r.l." e della Sig.ra L. Damiani attuale conduttrice dei locali effettuava il sopralluogo durante il quale procedeva all'ispezione dell'unita immobiliare e ad eseguire tutte le misurazioni ed i rilievi anche fotografici del caso (Allegato Sub. "A").

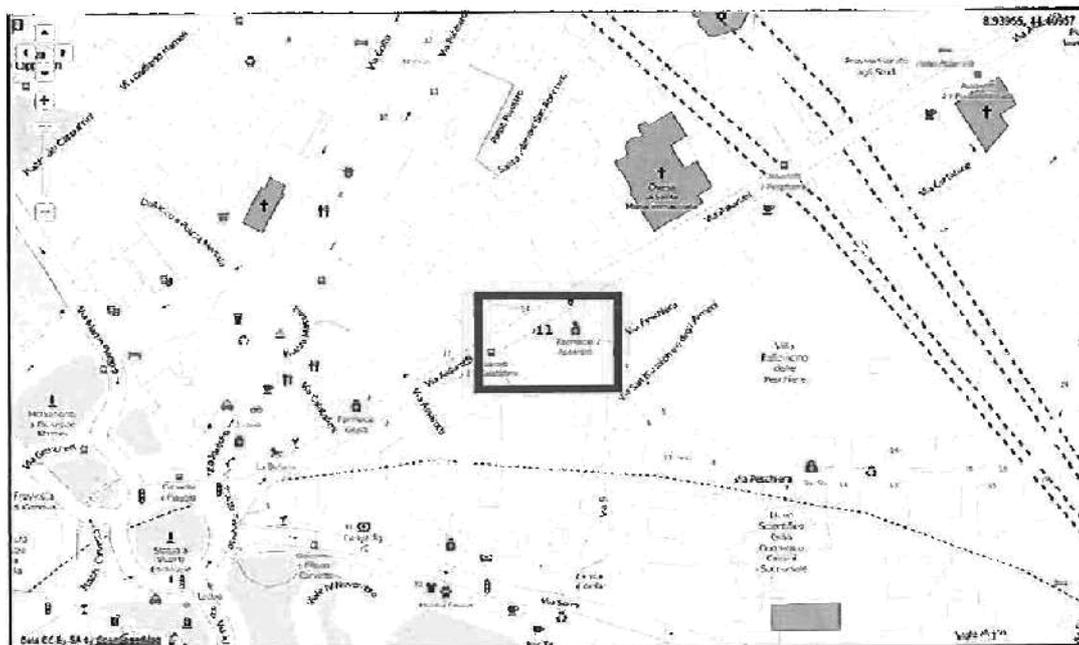
Lo scrivente procedeva quindi all'accesso presso

l'Archivio Progetti dello "Sportello Unico dell'Edilizia" del Comune di Genova dove non risultava alcuna pratica relativa all'unita' immobiliare ed all'edificio poiche' in questo caso, costruito in epoca antecedente l'anno 1942.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione tecnica di stima.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la **proprieta'** pari alla **quota di un intero** dell'unita' immobiliare a destinazione commerciale ("centro estetico - benessere") sita in Comune di Genova, Via Assarotti civ. 31 rosso facente parte del caseggiato civ. 11 nero, a prevalente destinazione residenziale, posto nel centro cittadino.





L'unità immobiliare - la cui consistenza e' meglio rappresentata e descritta sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo redatta dallo scrivente (Allegato Sub. "B") - si compone di un ampio locale formato da piu' ambienti uniti e collegati fra loro, separati da pareti in muratura alcune delle quali con altezza da terra di mt. 2,30 circa, con annesso servizio igienico.

Il locale si sviluppa sulla zona d'angolo sud-ovest del piano terra dell'edificio risultando sottomesso al livello stradale su cui affaccia con n. 4 luci compreso quella di ingresso.

Esso ha accesso diretto dalla strada principale che e' costituita da un lungo rettilineo in salita a due corsie che da Piazza Corvetto, crocevia tra le principali Via Roma, S.ta S. Caterina, Via SS. Giacomo e Filippo, raggiunge Piazza Manin e confina sul lato sud con l'area

di distacco occupata dall'accesso al complesso immobiliare di recente ristrutturazione di Via S. Bartolomeo degli Armeni.

La zona risulta servita da ogni genere di comforts e da essa si puo' raggiungere facilmente anche senza l'uso di mezzo di trasporto, la piu' vicina Stazione Ferroviaria di Genova Brignole.

L'immobile e' posto nel tratto piu' a valle della Via Assarotti verso Piazza Corvetto, lungo entrambi i lati della quale sono ubicati locali commerciali e/o artigianali di diverso genere ed e' dotato di una buona visibilita' sotto il profilo commerciale.

La zona non e' dotata di sufficienti spazi a parcheggio sia pubblici che privati.

- Capo IV - Risposte ai quesiti.

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

La documentazione di cui all'art. 567 - 11 comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la dichiarazione resa dall'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" relativa alla indisponibilita' in archivio della planimetria catastale dell'unita' immobiliare (Allegato Sub. "C").

"provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell'unita' immobiliare urbana in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo

sintetico - comparativo escludendo la possibilita' di poter procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita a causa di un mercato poco attivo per la tipologia di immobile in questione nell'ambito dello specifico segmento di mercato.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "F.I.M.A.A." e "Borsino Immobiliare") alcune piu' puntuali rispetto ad

altre di maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione (Allegato Sub. "D").

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "O.M.I." - II Semestre 2015 - Microzona catastale n. 46 - Semicentrale/Manin - S. Nicola - Castelletto T.U.A (Via Assarotti - C.so Firenze - Via D. Chiodo - Spianata Castelletto):

Valore unitario a metroquadrato per "negozi" in condizioni di stato conservativo: "normale" compreso tra €/mq. 1.050,00.- e €/mq. 2.000,00.-.

- "F.I.M.A.A." - (Anno 2014- 2015)

Genova Centro - valore unitario a metroquadrato per negozi ristrutturati/nuovi compreso tra S. 3.220,00.- e €. 17.000,00.=.

- "Borsino Immobiliare" - (Anno 2015)

Manin - S. Nicola - Castelletto T.U.A (Via Assarotti - C.so Firenze - Via D. Chiodo - Negozi - in buono stato - Valore unitario medio 1.284,00.=.

Come si puo' riscontrare, il dato pubblicato dalla "F.I.M.A.A." risulta troppo generalizzato per poter essere preso in considerazione.

L'analisi del mercato immobiliare nella specifica zona di appartenenza dell'immobile eseguita dal sito internet specializzato "immobiliare.it" indica un valore unitario medio riferito all'attuale momento storico per immobili con destinazione commerciale a negozio di €/mq. 1.500,00. .

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili similari oggetto di compravendita e/o di trattative non ha fatto rilevare un numero sufficiente di risultati utilizzabili ai fini comparativi.

La ricerca effettuata, ha fatto rilevare una sola proposta di vendita riferita ad un immobile similare:

- Negozio della superficie commerciale di mq. 60,00 (n. 3 locali) - civ. 19 - abitabile - proposto in vendita ad un prezzo di €. 90.000,00.= pari a €./mq. 1.500,00.-.

Ritenuto che il valore unitario sopracitato sia da ridurre proporzionalmente di una percentuale pari ad almeno al 15% in considerazione della fonte di provenienza dello stesso riguardante una mera proposta di vendita, il valore che così si ottiene e' quindi da ricondurre a €./mq. 1.275,00.=.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione (Allegato Sub. "E").

Effettuate le debite proporzioni, il **valore unitario** in oggi applicabile in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui si trova l'unita' in oggetto e' stimabile in €./mq. 1.500,00.= che risulta ricompreso nella media dei valori espressi dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare", da cui:

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.) che segue):
 mq. 93,00 x €./mq. 1.500,00.=.....€. 139.500,00.=
 arrotondato a €. 140.000,00.= (Euro Centoquarantamila/00.-) che corrisponde al valore complessivo "a corpo", "a base d'asta" dell'unita' immobiliare.

L'unità immobiliare - come si dirà in appresso - si trova allo stato attuale, occupata in regime di locazione e pertanto il valore di mercato sopra determinato deve essere conseguentemente rivalutato tenuto conto di una riduzione quantificabile in termini di percentuale del 20% da cui:

- €. 140.000,00 x 0,80.....€. 112.000,00.-
che corrisponde al più probabile valore di mercato "a corpo" dell'unità immobiliare considerata la stessa occupata in regime di locazione.

1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica isolato articolato su sei piani fuori terra oltre il piano seminterrato, ubicato all'interno del centro cittadino.

Trattasi di un fabbricato in struttura portante di tipo tradizionale in muratura piena con pianta regolare dotato di copertura a tetto con rivestimento in abbadini di ardesia.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da elementi decorativi a rilievo, finiti con intonaco "a civile" ultimati in tinta, in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1 e 2).

L'immobile è servito dalle utenze principali (T.V., ascensore, telefono, etc.).

b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.

L'unita' immobiliare e' formata da un locale destinato a "centro estetico - benessere" posto su un unico livello di piano con accesso dal piano strada tramite due scalini a scendere, composto da un vano di ingresso ("reception") cui sono annessi e collegati n. 4 ambienti con accesso da un unico corridoio oltre un vano ad uso ripostiglio, n. 1 locale igienico ed un vano attrezzato a "bagno turco".

b.1.) Consistenza.

L'unita' immobiliare ha una superficie utile misurata complessiva di mq. 68,00 (altezza interna mt. 2,84).

Il tutto corrispondente ad una superficie "commerciale virtuale" (1) calcolata di mq. 93,00 determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" (2) in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie principale:

mq. 93,00 x 1,00.....mq. 93,00;

(1) "S.E.L.": Superficie Esterna Lorda ("I.V.S.");

(2) Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione definisce cosi' i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari piu' diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti".

b.2.) Confini:

L'unita' immobiliare confina:

A nord : con muri perimetrali su Via Assarotti;

A ovest : con muri perimetrali su area di distacco
con caseggiato civ. 9;

A sud : con locale civ. 29 rosso.

A est : con atrio di ingresso del civico n. 11;

b.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." della Provincia di Genova - Comune di Genova - in capo alla

proprietaria per la quota di un intero, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "F"):

- Sez. GEA - Foglio 102 - Mappale 260 - Sub. 1 - Via Assarotti civ. 31 rosso piano terra - Cat. C/1 - Classe 10 - mq. 33 - Superficie catastale ===== - R.C. Euro 1.554,33.

b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di piena proprieta' dell'attuale eseguita in forza di atto di atto di acquisto a rogito del Notaio E. Falzone di Genova in data 06.02.1982 Rep. n.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare e' esposta prevalentemente su Via Assarotti sulla quale affaccia con n. 4 luci oltre a quella di ingresso e si estende con altre n. 2 luci sull'area di distacco verso sud.

2.1.) Finiture interne.

Le finiture interne principali del locale sono le seguenti:

- pavimenti dotati di rivestimenti di legno prefiniti;
- pareti e soffitti ultimati in tinta;



- rivestimento delle pareti del servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- impianto di riscaldamento e di raffrescamento con elementi split a parete;
- boiler per la produzione di acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;
- servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari necessari e di antibagno;
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- porte interne in legno;
- serramenti interni in alluminio verniciato.

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unita' immobiliare si trova allo stato attuale in buone condizioni di conservazione (Fotografie nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

2.3.) Regolarita' catastale.

La planimetria dell'unita' immobiliare non risulta allo stato disponibile agli atti di archivio del "Catasto Fabbricati".

A titolo informativo si rileva che, nonostante la consistenza misurata dell'unita' immobiliare corrisponda ad una superficie di mq. 68 quella riportata sul relativo certificato catastale risulta pari a mq. 33.

3.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi vent'anni;

L'attuale proprieta' del bene immobile risulta in capo alla Esecutata in forza di atto di



compravendita a rogito Notaio E. Falzone di Genova in data 06.02.1982 repertorio n. 762/101, trascritto a Genova in data 16.02.1982, registro generale n. 3702 registro particolare n. 2670 dai Sigg.

nato a _____ il _____
 Maria _____ a _____ il _____
 di _____ nato _____ l _____ e _____

la quota di 4/5 della proprietà'.

4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

L'unita' immobiliare risulta attualmente occupata in regime di sub-locazione da _____ e _____ con sede in Genova, Via Assarotti civ. 31 rosso in forza di **atto di cessione di azienda** stipulato dal Notaio R. Nicolini di Genova in data 02.09.2013 Rep. n. 25 (Allegato Sub. "G").

In data 29.10.2007 è stato stipulato tra la proprietaria _____ ed _____

il _____ contratto di locazione di immobile ad uso commerciale con decorrenza dalla data del 01.11.2007 (Allegato Sub. "H").

5.) l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a ca-

rico 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unita' immobiliare costituisce come detto parte integrante del caseggiato in condominio di Via Assarotti civ. 11.

Con scrittura privata del Notaio R. Voiello di Genova in data 13.07.2011 Rep. n. 87271 trascritta a Genova in data 01.08.2011 Gen. 27040 Part. 19040, i condomini del caseggiato insistente su area individuata al "Catasto Terreni" al Foglio n. 47, Mappale n. 487 e la "San Bartolomeo S.r.l." con sede in Genova, proprietaria del complesso immobiliare in corso di ristrutturazione posto in Genova e segnato con i civ. 3 di Via Poschiera, civ. 9 di Via Assarotti e con i civici 2 rosso, 2, 2E, 2C e 2D di Salita San Bartolomeo degli Armeni con aree scoperte annesso, procedono a costituire servitu' prediale premettendo che:

- il complesso di proprietà della "San Bartolomeo S.r.l." è in corso di ristrutturazione ed in ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di un'autorimessa integrata di sei piani sottoterra;
- che lo scavo previsto per tale rimessa sul lato ovest è posizionato a distanza di metri 1,50 dalla facciata est del civ. 11 di Via Assarotti;
- che la rimessa verrà realizzata in sottosuolo dei mappali nn. 500, 501 e 524 del Foglio n. 47 del "Catasto Terreni" di Genova;

Si precisa che:

ai fini del contenimento delle pareti dell'autorimessa durante la fase di scavo ed ai fini di maggior stabilità una volta che lo stesso sia stato realizzato è interesse delle parti procedere lungo il lato ovest della realizzanda autorimessa alla apposizione di tiranti da installarsi sotto il civ. 11 di Via Assarotti. Intercorse trattative tra la Società ed il Condominio aventi per oggetto l'installazione ed il mantenimento in sottosuolo del Condominio di n. 42 tiranti detti "berlinesi" per un corrispettivo da versare al Condominio di C. 320.000,00.= con il presente atto viene costituita servitù prediale avente per oggetto il posizionamento ed il mantenimento in sottosuolo del civ. 11 di Via Assarotti dei "42 tiranti berlinesi". La proprietà del Condominio civ. 11 di Via Assarotti gravata da costituita servitù e' individuata a "Catasto Terreni" "A.E.U.P." Foglio n. 47 Mappale n. 487 mq. 610 "Ente Urbano"; la proprietà della Società ove verrà realizzato l'intervento edilizio in

sottosuolo è individuata al "Catasto Terreni" al Foglio n. 47 Mappali nn. 500, 501 e 524.

Con scrittura privata del Notaio R. Voiello in data 10.12.2013 Rep. n. 90406 trascritta a Genova in data 08.01.2014 Gen. 165 Part. 136 i Condomini del fabbricato civile in Via Assarotti civ. 11 e la "San Bartolomeo S.r.l." sottoscrivono nuove clausole e pattuizioni in relazione alla già costituita servitu' prediale raschi necessarie a seguito di varianti in corso d'opera nella realizzazione dell'autorimessa interrata di proprietà della "San Bartolomeo S.r.l.".

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico di sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) già Legge n. 1089/99.

6.) l'esistenza di formalita', vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Nel caso specifico si rimanda alla documentazione prodotta all'interno del fascicolo già in atti ed alla allegata relazione integrativa aggiornata redatta dallo "Studio Azeta S.n.c." in data 08.07.2016 per conto dello scrivente (Allegato Sub. "I").

7.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del Decreto Presidente della Repubblica del



6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

1.1) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con D.C.S. del 24.11.2015 n. 57) l'edificio di cui il bene immobile fa' parte e' ricompreso in un ambito definito "AC-US" ("Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico").

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilita' dello stesso.

1.2.) Titoli edilizi.

L'immobile è stato costruito in epoca antecedente l'anno 1942.

1.3.) Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.

L'edificio risulta costruito in epoca antecedente l'entrata in vigore del "Testo Unico" delle Leggi sanitarie avvenuta nell'anno 1934.

1.4.) Regolarita' edilizia.

L'immobile e' stato costruito in epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942.

8.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

In esito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unita' immobiliare in questione ricade in **Classe Energetica "G"** come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 2/859 del 28.06.2016 (Allegato Sub. "L").

d.) 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.

L'esecutata risulta proprietaria dell'unita' immobiliare per la quota di un intero (€ 130.000,00.-) e l'unita' immobiliare non risulta potenzialmente divisibile in natura.

o o o o o o o o o o

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico

affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 21 luglio 2016.



- Allegati:

- Sub. "A": Verbale di sopralluogo del 09.06.2016;
- Sub. "B": Pianta dell'unita' immobiliare in scala 1:100;
- Sub. "C": Dichiarazione dell'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio" del 17.06.2016 prot. n. 100808;
- Sub. "D": Estratti "O.M.T.", "F.I.M.A.A." e "Borsino Immobiliare";
- Sub. "E": Inserzioni immobiliari;
- Sub. "F": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U.";
- Sub. "G": Contratto di cessione di azienda autenticato dal Notaio R. Nicolini di Genova del 02.09.2013 Rep. n. 25;
- Sub. "H": Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale del 29.10.2007;
- Sub. "I": Relazione ipocatastale dello "Studio Azeta S.n.c." del 08.07.2015;

- Sub. "L": Attestato di Certificazione Energetica n. 27859 del 28.06.2016;
- Sub. "M": Documentazione fotografica a colori.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis DELLA LEGGE n. 80/95.

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualita' di esperto nominato nella procedura promossa dal Condominio di Via Assarotti civ. 11, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditore procedente o intervenuti e, al debitore, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.


 (Geom. ~~OMARINO~~ PICCINELLI)