TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE 07 – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dottoressa Canepa

Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 536/2011

Promossa

da

BANCA SELLA, *procedente*

Avvocato Francesco Massa,

contro

esecutato

Avvocato _____

C.T.U. Architetto **Massimo Zero**

La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO;

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;

3) RISPOSTA AL QUESITO;

4) CONCLUSIONI.

Via Palmaria 9 / 1 • 16121 Genova • Tel/Fax + 39 010 885322 • e-mail studioarche.ge@gmail.com

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO

Il sottoscritto architetto Massimo Zero, codice fiscale ZREMSM65S09D969H, con studio in Genova Via Palmaria 9/1, cap 16121, Tel/Fax 010 885322, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 2041 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data **1 Marzo 2012**, ore **9,30**, lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

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;*

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

4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

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;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

5) *l'esistenza di formalità, 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;*

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.

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'esperto dovrà:

- *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 giudiziario;*
- *Riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

2) *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI* .

In data 18 aprile 2012, lo scrivente provvedeva ad inviare raccomandata con A.R., alla parte procedente (nella figura dell'Avvocato Francesco Massa) ed a quella esecutata

nella quale proponeva:

- la data del **10 maggio 2012**, **ore 10,00**, per i sopralluoghi negli immobili e nei terreni oggetti di pignoramento, siti in Arenzano (GE) – Via Antica Romana di Levante, 34/A, e a seguire negli immobili siti in Genova Voltri – Via Emanuele Muzio 11A e Piazza Augusto Righi 6R;
- la data dell' **11 maggio 2012**, **ore 10,00**, per un sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Genova – Via Mura degli Zingari n. 5Ar n. 10R, int. A27, e a seguire l'immobile sito in Genova – Vico di Scurreria la Vecchia 13R, al fine di prendere visione dei luoghi, rilevare misure e scattare fotografie.

La raccomandata con A.R. indirizzata alla tornava inesitata al sottoscritto.

Il Signor invece, provvedeva a contattare lo scrivente e contestualmente dichiarava di non avere più nessun legame con la

Premesso quanto sopra il Signor si rendeva comunque disponibile per l'organizzazione della logistica degli accessi agli immobili e pertanto:

- veniva confermato l'accesso per l'immobile sito in Genova – Vico di Scurreria la Vecchia;
- venivano modificate le date per i restanti sopralluoghi, fissando la data del **17 maggio 2012, ore 15.00** per l'accesso negli immobili di Arenzano e del **4 giugno 2012, ore 15.00** per gli immobili di Via Emanuele Muzio, Piazza Augusto Righi e Via Mura degli Zingari.

In tali date lo scrivente riusciva ad eseguire rilievi grafici e fotografici nonché ad annotare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

3) RISPOSTA AL QUESITO

Vista la complessità del compendio immobiliare del quale eseguire stime e descrizioni, lo scrivente sceglie:

❑ di strutturare il seguito della presente C.T.U. per specifici capitoli, dedicati ad ogni singolo immobile/compendio oggetto di analisi, che così possono essere sintetizzati secondo il Comune di appartenenza e la relativa toponomastica:

3A) ARENZANO: Via Antica Romana di Levante 34, interno A;

3B) GENOVA: Via Mura degli Zingari n. 5AR n. 10R, interno A27;

3C) GENOVA: Vico di Scurreria la Vecchia 3R;

3D) GENOVA – Voltri: Via Emanuele Muzio n. 11 A e Piazza Augusto Righi 6R.

❑ di fornire, per ogni capitolo come sopra descritto, risposte puntuali ai singoli temi del quesito (dalla lettera a alla lettera d),

optando di porre, in coda alle singole trattazioni, le risposte ai **Punti b)** per poter preliminarmente fornire sufficienti informazioni al lettore e quindi metterlo nelle migliori condizioni di valutare la congruità della stima degli immobili pignorati.

3A) ARENZANO: Via Antica Romana di Levante 34, interno A

Si tratta di due edifici con corte di pertinenza, con terreni contigui al loro intorno posti sulle colline di Arenzano.

Non è stato possibile effettuare l'accesso ai due edifici per motivi di sicurezza, in quanto risultavano pericolanti e quasi completamente invasi dalla vegetazione.

E'stato solo possibile eseguire la semplice misurazione dei perimetri esterni.

Nella planimetria in **Allegato 1** si riporta pertanto la restituzione grafica delle planimetrie degli edifici, in cui, all'interno del perimetro rilevato, si decide di riprodurre la tipologia distributiva riportata nella planimetria catastale e valutata attendibile visto il livello di dettaglio proposto graficamente.

Le planimetrie sono corredate del calcolo delle superfici utili e commerciali.

Nell'**Allegato 2** sono invece riportati gli scatti fotografici che documentano visivamente gli edifici ed i terreni.

Sugli immobili lo scrivente ha eseguito le seguenti verifiche e ricerche documentali:

- ***Comune di Arenzano*** – ***Ufficio Visura Progetti*** : visura progetti originari d'impianto o successivamente presentati;
- ***Comune di Arenzano*** – ***Ufficio Condono Edilizio*** : richiesta di istanze di condono presentate ;
- ***Comune di Arenzano – Ufficio Urbanistica:***

  richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativi agli immobili oggetto di stima (**Allegato 3**);
- ***Catasto*** : richiesta di visure e planimetrie catastali (**Allegato 4**);
- ***Agenzia del Territorio***: si è proceduto nella verifica dell'esistenza di ulteriori formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle già evidenziate nel fascicolo di causa (**Allegato 5**);

3A) - Punto a) **- verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo ipo-catastale ritirato il giorno del giuramento, e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

3A) - Punto c1) **– identificazione del bene_confini_dati catastali**

Il bene : gli immobili, siti nel Comune di Arenzano, Via Antica Romana di Levante 34, sono così composti:

- edificio 1 - stalla, cantina posti al piano terra e abitazione posta al primo piano fuori terra;

- edificio 2 – fienile;
- terreno di pertinenza agli edifici 1 e 2, oltre a terreni contigui al primo, di seguito meglio classificati.

I confini: Gli edifici e i terreni confinano:

a Nord con le particelle 1688, 1693, 1691, 1694;

a Ovest con la particella 1696;

a Sud con le particelle 1696, 1698, 1700;

a Est con la particella 1688.

I dati catastali: gli edifici risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano alla Sezione Urbana —, Foglio 21, Particella 1586, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 681,72 €.

In associazione agli edifici risulta la particella pertinenziale (corte) censita al Catasto Terreni del Comune di Arenzano al Foglio 21, Particella 1586, Ente urbana, Consistenza 260 mq.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Arenzano, Foglio 21:

MAPPALE	FOGLIO	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1689	21	Bosco alto/2	86mq	0,04 €	0,02 €
1690	21	Bosco alto/2	119 mq	0,06 €	0,02 €
1692	21	Cast.Frutto/U	443 mq	0,37 €	0,16 €
1695	21	Semin. Arbor./3	146 mq	0,45 €	0,90 €
1697	21	Semin. Arbor./3	385 mq	1,19 €	2,39 €
1699	21	Sem. Irr. Arb./2	21 mq	0,30 €	0,20 €
1701	21	Prato/2	270 mq	0,28 €	0,77 €

Sia gli edifici che i terreni risultano intestati a :

con sede in Genova, proprietaria per 1000/1000 ;

3A) - Punto c2) – **sommaria descrizione del bene**

La zona: Le origini di Arenzano sono legate ad uno stanziamento romano dei primi secoli dopo Cristo.

Dall'alto Medioevo, Arenzano costituì una piccola comunità autonoma, che seguì le vicissitudini della vicina Genova, così come i centri e i borghi vicini.

Le più antiche attività economiche di cui si abbia notizia sono la marineria e la cantieristica.

Nel corso dei secoli, soprattutto dal XVII secolo, subì le incursioni dei pirati tanto da costringere la comunità locale a procedere ad una fortificazione del borgo.

Così come la repubblica genovese, anche il borgo marinaro di Arenzano subì tra il 1746 e il 1747 le conseguenze della guerra di successione austriaca.

Sul finire del XIX secolo lo sviluppo economico ebbe una sostanziale ripresa con un nuovo avvio dell'attività cantieristica, cartaria e di altre industrie.

Le dure condizioni della vita contadina e le restrizione dei proprietari terrieri provocarono però da un lato il sempre più crescente fenomeno dell'emigrazione verso il ponente della

Liguria, nelle grandi e vicine industrie di Genova o ancora verso l'America.

Dopo la Seconda Guerra Mondiale la sempre maggiore flessione della cantieristica navale porterà alla conversione del litorale e allo sviluppo delle attività turistiche, con l'apertura di nuove strutture ricettive vacanziere.

Tra i principali servizi che offre la cittadina di Arenzano possiamo trovare: strutture alberghiere, stabilimenti balneari, istituti scolastici, banche, uffici postali, la biblioteca civica Giuseppe Mazzini, l'ospedale La Colletta, un po' decentrato rispetto al centro di Arenzano, la villa Negrotto-Cambiaso (oggi Sede Comunale) con la serra monumentale in vetro e ferro battuto, il centro Muvita (un innovativo centro di animazione scientifica), la presenza del Santuario del S. Bambino di Praga (meta di numerosi pellegrinaggi), una sala cinematografica e una teatrale, centri sportivi, un cimitero e altri servizi al cittadino.

Completano i servizi della zona la relativa vicinanza con la stazione ferroviaria di Arenzano, sulla linea Genova – Ventimiglia, posta a circa 4 Km dagli immobili, e col casello autostradale che permette il collegamento con Genova, la Riviera e i principali centri del Nord-Ovest, posto a circa 5 km, mentre l'Aeroporto di Sestri Ponente è posto a circa 17 km dagli immobili.

La via Antica Romana di Levante nasce dal centro abitato posto sulle prime alture alle spalle di Arenzano, come antica strada

mattonata pedonale; in parte interrotta dalla presenza di altre strade ed edifici, diventa una strada carrabile e si sviluppa su un lungo percorso, contornata da vegetazione, campi coltivati e qualche edificio ad uso residenziale fino a raggiungere la zona della Bicocca.

Gli edifici e i terreni oggetto di stima sono ubicati in una posizione isolata, raggiungibile dall'ultimo tratto della via Antica Romana di Levante tramite un sentiero nella boscaglia.

Gli edifici e i terreni:

Il civico 34 di Via Antica Romana di Levante è costituito da due corpi di fabbrica immersi nel verde con un fronte aperto verso il mare a sud, in completo stato di abbandono.

L'edificio principale è di forma rettangolare, con struttura portante in muratura, solai lignei e copertura a falde inclinate rivestita in lastre di ardesia, di 2 piani fuori terra.

Dalla planimetria catastale, il piano terra risulta adibito a stalla e cantina e presenta sull'esterno verso sud un piccolo bagno realizzato probabilmente con pareti di lamiera, ad oggi non più presente.

Da una scala esterna posta sul lato est, con ringhiera metallica, in parte visibile perchè coperta dalla vegetazione, si accede al primo piano dell'immobile adibito ad abitazione.

Sempre secondo la planimetria catastale l'interno dell'abitazione risulta suddiviso in 4 locali, un vano ingresso con cucina,

distributivo a due camere poste sul lato ovest e un altro piccolo vano ad est.

La porta di accesso al piano terra è in legno, chiusa con una catena mentre sono visibili i telai in legno delle finestre poste al piano superiore.

Il secondo immobile, adibito a fienile e posto a poche decine di metri dal primo, presenta una pianta pressoché quadrata, con una struttura portante costituita da pilastri in muratura, senza tamponamenti e una copertura realizzata a due falde inclinate con travetti in legno e copertura in lamiera metallica ondulata, in parte crollata.

I terreni oggetto di stima, a destinazione agricola, degradanti verso il mare, sono ubicati nella zona circostante gli edifici; coprono una superficie complessiva di mq 1730 tra coperto e scoperto ed, essendo stati trascurati da tempo, sono invasi da una folta vegetazione.

Non ci sono elementi particolari che ne segnino i confini.

In **Allegato 3** è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che contiene le normative che regolano le possibili trasformazioni degli immobili in esame.

Le fotografie riportate in **Allegato 2** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

3A) - Punto c3) **– lo stato di possesso/occupazione del bene**

Gli immobili e i terreni sono di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto c1), e non risultano in essere contratti di locazione a favore di altri soggetti.

3A) - Punto c4) **– formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona E del Piano Regolatore del 2001 e s.m.i;
- Ricade in Ambito 52 IS -MA dell'Assetto Insediativo, MO – B del Assetto Geomorfologico, COL ISS dell'Assetto Vegetazionale del P.T.C.P ,
- Non Ricade nell'ambito trattato dal Piano di Bacino degli Ambiti 12 e 13;
- Ricade nella fascia di rispetto ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004.

(cfr. **Allegato 3**);

Domande giudiziali:

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Al momento dell'acquisto da parte della Società

del compendio immobiliare è stato messo agli atti che, per effetto della divisione del compendio, che costituiva minor porzione di una più vasta proprietà, sussistono e dovranno essere mantenute dalla Parte venditrice e dalla Società acquirente, per sé e aventi causa, le seguenti servitù:

- *A carico della residua proprietà della Parte venditrice e a vantaggio del compendio immobiliare, servitù di accesso e passo pedonale e carrabile su strada carrabile della larghezza utile massima di 3 metri che la Società acquirente avrà diritto di costruire, a propria cura e spese, (secondo un tracciato stabilito), in prosecuzione della strada carrabile attualmente esistente, strada che avrà – per effetto dei lavori intrapresi dalla Parte venditrice e/o aventi causa della stessa – analoga o maggiore larghezza utile massima e che permetterà il collegamento delle rispettive proprietà alla via Terrarossa.*

Le Parti convengono che detta strada, sebbene costruita dalla Società acquirente, rimarrà di proprietà della Parte venditrice che ne avrà anche il diritto d'uso per sé e/o aventi causa senza dover corrispondere alcuna indennità alla Società acquirente.

- *L'eventuale allaccio ad utenze realizzate dalla Società acquirente dovrà essere autorizzato dalla stessa dietro adeguato compenso; analogamente l'eventuale allaccio ad utenze*

ovvero ad impianti già realizzati da terzi dovrà essere autorizzato da costoro dietro adeguato compenso, se richiesto.

- *La parte venditrice si riserva espressamente la facoltà (per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo) di spostare in futuro a proprio insindacabile giudizio, ma a proprie cura e spese, l'ubicazione del tracciato della strada in altra sede idonea. In ogni caso l'eventuale spostamento del tracciato della strada come sopra identificato non dovrà causare l'interruzione del passaggio pedonale e carrabile su detto tracciato fino a quando non sia possibile transitare sul "nuovo" tracciato e non dovrà riguardare il tratto di accesso alle singole unità immobiliari che verranno realizzate.*
- *Le parti hanno precisato che l'indice di edificabilità del terreno compravenduto (sia attuale che futuro) non è compreso nella presente compravendita e rimane pertanto nella disponibilità della parte venditrice, che potrà utilizzare per l'edificazione dei restanti suoi terreni.*

(cfr. Trascrizione del 19/4/2007 – Registro Particolare 9128 Registro Generale 16292, Pubblico Ufficiale Cattanei Federico, Repertorio 9275/2935 del 20/03/2007, ATTO TRA VIVI – Compravendita, Sezione D – Ulteriori Informazioni).

3A) - Punto c5) – **formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Lo scrivente riporta in **Allegato 5**, le risultanza di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 29/10/2012.

3A) - Punto c6) – **verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.**

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 1** frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Arenzano non hanno fatto emergere la presenza di un progetto originario, ne tantomeno di progetti oggi in istruttoria, ma di una vecchia pratica decaduta per mancato pagamento di oneri concessori;

L'unica planimetria che è stato possibile rinvenire in merito all'immobile è quella catastale riportata in **Allegato 4**, la quale riporta il probabile impianto originario del manufatto.

Certificato di Agibilità .

I manufatti in esame, vista la loro antica e rurale natura, non dispongono di certificato di agibilità.

3A) - Punto d) - ***quota indivisa***

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà della per 1000/1000.

3A) - Punto b) **– stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

stima degli edifici: Il metodo di stima scelto è quello della " comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di immobili, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate, previa loro raccolta presso agenzie immobiliari, privati, professionisti e siti web dedicati.

Il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda degli immobili in esame.

La superficie globale lorda degli immobili, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria in **Allegato 1**, è di **170,94 mq.** ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani, più quella della corte di pertinenza (parametrata a quella interna degli edifici), più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali .

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **2.600,00 €/ mq.**

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a: 170,94 mq x 2.600,00 €/ mq. **= 444.444,00 €.**

stima dei terreni Il valore dei terreni è sostanzialmente molto limitato in quanto, come detto in precedenza, il relativo indice di edificabilità è rimasto nella disponibilità della parte venditrice, che potrà utilizzarlo per l'edificazione dei restanti suoi terreni.

Per la stima del valore dei terreni sono stati quindi acquisiti, come riferimento di stima, i valori agricoli medi, dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali (annualità 2010) da moltiplicare per le superfici dei terreni in oggetto, come risultanti dalle visure catastali.

Ne consegue:

MAPPALE	FOGLIO	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	VALORE AGRICOLO	TOTALE
1689	21	Bosco alto/2	86 mq	6875,00 €/ha	50,12 €
1690	21	Bosco alto/2	119 mq	6875,00 €/ha	81,81 €
1692	21	Cast.Frutto/U	443 mq	6977,00 €/ha	309,08 €
1695	21	Semin. Arbor./3	146 mq	30131,00 €	439,91 €
1697	21	Semin. Arbor./3	385 mq	30131,00 €	1160,04 €
1699	21	Sem. Irr. Arb./2	21 mq	42584,00 €	89,42 €
1701	21	Prato/2	270 mq	7427,00 €	200,53 €
TOTALE					**2330,91 €**

Prezzo base d'incanto: in considerazione di quanto sopra esposto il valore di mercato del compendio immobiliare di Arenzano è

stimabile in 444.444,00 €. + 2330,91 € = 446.774,91 € lievemente approssimabile per difetto a **445.000,00 €.**

3B) GENOVA: Via Mura degli Zingari n. 5AR n. 10R, interno A27;

Si tratta di un posto auto nei piani interrati del civico 5AR di Via Mura degli Zingari in Genova.

Il posto auto è pertinenziale ad un immobile abitativo del soprastante edificio, recentemente oggetto di ristrutturazione globale (civv. 1,3,5 di Via Amba Alagi – ex uffici comunali).

In **Allegato 6** si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata del posto auto, corredata del calcolo della superficie utile.

In **Allegato 7** sono invece riportati gli scatti fotografici che documentano visivamente l'immobile.

Sull'immobile lo scrivente ha eseguito le seguenti verifiche e ricerche documentali:

- ***Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti*** : visura dei progetti originari e di eventuali progetti, successivi ai progetti originari, riguardanti l'immobile in esame;
- ***Comune di Genova– Ufficio Condono Edilizio*** : visura di eventuali istanze di condono presentate ;
- ***Catasto*** : richiesta di visure e planimetrie catastali (**Allegato 8**);
- ***Comune di Genova – Ufficio Agibilità:*** richiesta dei certificati di agibilità degli immobili in cui è inserita l'unità oggetto di C.T.U. (**Allegato 9**);

- ***Amministrazione di Condominio***: richiesta dell'estratto contabile relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative agli immobili (**Allegato 10**);
- ***Agenzia del Territorio***: verifica dell'esistenza di ulteriori formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, rispetto a quelle già evidenziate nel fascicolo di causa (**Allegato 11**);

3B) - Punto a) - **verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo ipo-catastale ritirato il giorno del giuramento, e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

3B) - Punto c1) **– identificazione del bene_confini_dati catastali**

Il bene : Il posto auto è sito nel Comune di Genova, Via Mura degli Zingari n. 5AR n. 10R, interno A27, Municipio II Genova Centro Ovest ed è posto al piano S3 dell'edificio.

I confini: Il posto auto confina:

a Nord - Ovest con rampa di accesso al piano superiore;

a Nord - Est con la corsia di manovra comune;

a Sud - Est con la corsia di manovra comune;

a Sud - Ovest con il muro perimetrale e il cavedio.

I dati catastali: L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana GEA, Foglio 76, Particella 17, Sub 222, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 68,17 € e risulta intestato a :

- con sede in Genova, proprietario per 1000/1000 ;

3B) - Punto c2) **– sommaria descrizione del bene**

La zona: Via Mura degli Zingari è collocata nel quartiere genovese di Principe, nelle immediate vicinanze della Villa del Principe di Fassolo.

Il quartiere è connotato dalla presenza del Palazzo, la più vasta e sontuosa dimora nobiliare della città voluta da Andrea Doria, valente ammiraglio e uomo d'armi leggendario, e dalla principale stazione ferroviaria della città.

I lavori per l'edificazione della villa-fortezza iniziarono nel 1529 e fu ampliata dal successore di Andrea, Giovanni Andrea I Doria, con il quale raggiunse il suo massimo splendore.

Si estendeva dal lido del mare fino quasi alla sommità della collina di Granarolo, con una successione di terrazzamenti dove erano sistemati, a costituire un insieme organico con l'edificio di abitazione vero e proprio, i giardini a nord e a sud e, nelle ali laterali, tutti i servizi (mulino, granai, stalle, forno, cucina, alloggiamenti per la servitù e per la guardia).

La costruzione della stazione ebbe inizio nel 1853 e fu ultimata e inaugurata nel 1860.

Anticamente nelle vicinanze era presente la Porta San Tommaso, una delle porte medievali per l'accesso occidentale alla città; era posta nei pressi delle attuali scalinate per raggiungere la stazione metropolitana, dove se ne possono ancora vedere alcuni resti, e fu demolita nel XIX secolo.

La denominazione "degli Zingari" è molto antica e probabilmente deriva dal fatto che questo era il luogo, esterno alla cinta muraria fino a tutto il XVI secolo, dove potevano soggiornare le carovane zingaresche, per ordine del magistrato "della consegna".

L'area fu inclusa nella città con la costruzione delle nuove mura nel 1632.

La zona non è molto ricca di servizi alla residenza e di vicinato ma la vicinanza con la fermata della metropolitana e con le stazioni Marittima e ferroviaria di Principe consente agevoli spostamenti verso il centro della città e tutte le altre destinazioni.

A meno di un chilometro la presenza delle Torri del "Matitone" e del World Trade Center, assicura la fruizione di alcuni importanti servizi amministrativi e la vicinanza agli uffici di alcune realtà aziendali e imprenditoriali.

Completano i servizi della zona la vicinanza al casello autostradale di Genova Ovest, a circa 1,5 Km, e all'ospedale Villa Scassi posto a circa 2 Km.

E' scarsa la presenza di parcheggi per la veicolarità privata, mentre quella pubblica, oltre che dalla vicinanza con la stazione ferroviaria di Genova Principe e con la stazione della metropolitana, è garantita dalla presenza di linee AMT che consentono i collegamenti col centro di Genova verso Levante, con Sampierdarena e Sestri verso Ponente.

Via Mura degli Zingari è una strada a senso unico di marcia che delimita la Villa del Principe sui lati ovest, sud ed est, partendo da via San Benedetto, sottopassando la via Adua e una parte della strada sopraelevata, per risalire verso la piazza del Principe.

La via è delimitata, sul fronte a mare, dalla linea ferroviaria e da altri locali e magazzini delle ferrovie, mentre altri edifici a prevalente destinazione residenziale e a servizi sono posti all'inizio della via, sul fronte a monte, l'epoca costruttiva dei quali può essere stimata nella prima metà del Novecento.

L'immobile: Il civico 5 AR 10 R di Via Mura degli Zingari in cui è inserito il posto auto oggetto di stima è ubicato al secondo piano interrato dell'edificio di via Amba Alagi civv. 1 – 3 – 5, un fabbricato collocato a confine dei giardini del Palazzo del Principe.

L'edificio è costituito da una pianta a trapezio, di 6 piani fuori terra, con 3 corti interne e due fronti principali, uno continuo su via Amba Alagi e l'altro che ripiega, seguendo l'andamento della strada, su via Mura degli Zingari.

L'intero manufatto presenta un bugnato liscio per i primi 4 piani di altezza, scandito da un ritmo costante di finestrature, mentre i rimanenti due piani sono connotati dall'alternanza di logge e volumi pieni, ad intonaco liscio.

L'insieme sembra mantenuto in buono stato di conservazione ed è stato oggetto di recentissimo intervento di ristrutturazione globale.

La struttura portante è in cemento armato.

All'interno dell'atrio del civico 5 di via Amba Alagi è presente il vano scale e un ascensore per l'accesso pedonale al piano interrato S3 dove è ubicato il posto auto.

Il parcheggio è dotato di un accesso veicolare e una rampa di uscita posti entrambi in via Mura degli Zingari.

Nello stesso piano sono presenti 38 unità, suddivise tra posti auto e box.

Il posto auto: Il posto auto oggetto di stima è collocato al piano S3 dell'edificio, posto sotto la rampa carrabile di accesso al piano superiore.

E' racchiuso su tre lati da muri, con un'altezza variabile da cm. 205 a cm. 55.

L'area effettivamente utilizzabile, di cm. 255 x cm. 500 ha un'altezza da cm. 205 a cm. 146.

La pavimentazione è in cemento, pareti e soffitti, anch'essi in cemento, sono tinteggiati di bianco.

Nella parete a sud ovest è presente una bucatura di areazione, dotata di griglia metallica, aperta sul cavedio posto sottostante la rampa di uscita dei veicoli.

Il parcheggio è provvisto di sistema antincendio e impianto elettrico sottotraccia/canalina.

I cancelli di ingresso e uscita dal piano sono dotati di apertura automatica e in corrispondenza dell'uscita è presente la porta per il passaggio pedonale.

Le fotografie riportate in **Allegato 7** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

3B) - Punto c3) **– lo stato di possesso/occupazione del bene**

Il posto auto è di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto c1), e non risultano in essere contratti di locazione a favore di altri soggetti.

3B) - Punto c4) **– formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona BB-CE del Piano Urbanistico Comunale del 2000 e s.m.i;
- Ricade in zona AC-IU del Piano Urbanistico Comunale Adottato;
- Ricade in Ambito 53 E - TU dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P;
- Non ricade nell'ambito trattato dal Piano di Bacino dell'Ambito 14;

Condominio:

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale (**Allegato 10**) è emerso che, alla data del 21 settembre 2012:

- Il totale scaduto relativo all'amministrazione ordinaria risulta pari a € 2822,00;
- il totale importo dovuto relativo a lavori straordinari del tetto risulta pari a € 1314,65;
- è in corso un decreto ingiuntivo nei confronti della Società Alcione srl per il recupero del debito.

Domande giudiziali:

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni d'uso:

La Società acquirente ha destinato in modo permanente il posto auto in oggetto a servizio, quale permanente sua pertinenza e nella sua attuale destinazione, dell'appartamento sito in via Amba Alagi civico 5 interno 1A1C (già interno 1C) (Foglio 76, Mappale 17, Sub. 177) dalla stessa acquistato con atto di vendita del 30 marzo 2006, repertorio numero 7953 in adempimento degli atti di asservimento.

A seguito dell'atto, il posto auto in oggetto non sarà suscettibile di altra destinazione e di alienazione separata dall'unità immobiliare di cui è divenuto pertinenza permanente.

(cfr. Trascrizione del 18/4/2007 – Registro Particolare 9086, Registro Generale 16198, Pubblico Ufficiale Cattanei Federico, Repertorio 9308/2959 del 28/03/2007 – Atto tra vivi – compravendita – Sezione D ulteriori informazioni)

3B) - Punto c5) **– formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Lo scrivente riporta in **Allegato 11,** le risultanze di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 29/10/2012.

3B) - Punto c6) – **verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.**

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 6** frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova hanno fatto emergere la presenza del progetto originario degli edifici distinti con i civici 1, 3, 5 di Via Amba Alagi (292/1936).

Il complesso immobiliare, adibito ad uffici comunali, ha subito recentemente un importante intervento di globale ristrutturazione che, salvaguardando l'architettura esterna, ha proposto internamente frazionamenti e cambi d'uso.

I suddetti lavori sono stati eseguiti previa presentazione della D.I.A. 3479/2004 (Ristrutturazione e risanamento conservativo, frazionamento e cambio d'uso) e della successiva D.I.A. n° 4439/2005 in variante a quella del 2004.

Risultano inoltre archiviati per lo stesso immobile le seguenti Denuncie: D.I.A. 4222/2006 (Ristrutturazione edilizia), D.I.A. 3079/2010 (fine lavori con variante).

Medesima ricerca è stata condotta presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, senza poter riscontrare la presenza di eventuali pratiche in sanatoria.

La planimetria che è stata acquisita dallo scrivente è quella catastale riportata in **Allegato 8**.

La planimetria catastale è sostanzialmente sovrapponibile a quella elaborata a seguito del sopralluogo di maggio 2012, con le seguenti differenze:

- maggiore larghezza reale della bucatura aperta sul cavedio;
- mancanza di una seconda bucatura indicata nella planimetria catastale.

L'impianto generale attuale è quindi sostanzialmente coincidente con quello desumibile dalla planimetria catastale del 2006.

Le lievi irregolarità risultano sanabili sulla base della normativa regionale e del Regolamento Edilizio Comunale.

Certificato di Agibilità .

A tale riguardo lo scrivente ha eseguito ricerche presso gli uffici comunali individuando il Provvedimento n° 93 del 13 Aprile 2010 della Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio, Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, Ufficio Agibilità.

Successivamente a questo risulta il Provvedimento n° 150 del 18 maggio 2010, di rettifica del n° 93, in cui il Dirigente certifica l'agibilità parziale dell'edificio sito in Via Amba Alagi 1,3,5, citando una serie di subalterni legati al Foglio 76, mappale 17, tra

cui il sub. 222 che è proprio il posto auto oggetto di pignoramento. (**Allegato 9**)

3B) - Punto d) - ***quota indivisa***

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà della Alcione srl. per 1000/1000.

3B) - Punto b)**– stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

stima dell'immobile: Il metodo di stima scelto è quello della " comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato del posto auto in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di posti auto, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate, previa loro raccolta presso agenzie immobiliari, privati, professionisti e siti web dedicati.

Il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie realmente utilizzabile del posto auto in esame.

La superficie realmente utilizzabile del posto auto, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria in **Allegato 6**, è di **13,24 mq.** e corrisponde alla superficie utile del posto auto.

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **3.250,00 €/ mq.**

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a: 13,24 mq x 3.250,00 €/ mq. = 43.030,00 €., approssimabile a **43.000,00 €.**

Prezzo base d'incanto: in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno di spese condominiali pregresse, lo scrivente propone una riduzione del 10% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 38.700,00 € lievemente approssimato per eccesso a **39.000,00 €.**

3C) GENOVA: Vico di Scurreria la Vecchia 3R

Si tratta di un fondo posto al piano terra, civ. 3R, in Vico di Scurreria la Vecchia in Genova.

In **Allegato 12** si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata dell'immobile, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali .

In **Allegato 13** sono invece riportati gli scatti fotografici che documentano visivamente l'immobile.

Sull'immobile lo scrivente ha eseguito le seguenti verifiche e ricerche documentali:

- ***Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti*** : visura dei progetti originari e di eventuali progetti, successivi ai progetti originari, riguardanti l'immobile in esame (**Allegato 14**);
- ***Comune di Genova– Ufficio Condono Edilizio*** : visura di eventuali istanze di condono presentate ;
- ***Catasto*** : richiesta di visure e planimetrie catastali (**Allegato 15**);
- ***Comune di Genova – Ufficio Agibilità:*** richiesta dei certificati di agibilità degli immobili in cui sono inserite le unità oggetto di C.T.U. (**Allegato 16**);
- ***Amministrazione di Condominio***: richiesta dell'estratto contabile relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative agli immobili (**Allegato 17**);
- ***Agenzia del Territorio***: verifica dell'esistenza di ulteriori formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, rispetto a quelle già evidenziate nel fascicolo di causa (**Allegato 18**);

3C) - Punto a) **- verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo ipo-catastale ritirato il giorno del giuramento, e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

3C) - Punto c1) **– identificazione del bene_confini_dati catastali**

Il bene : L'immobile è sito nel Comune di Genova, Vico di Scurreria la Vecchia n. 3R, Municipio I Genova Centro Est ed è posto al piano terra dell'edificio.

A seguito di sopralluogo è stata constatata la non correttezza della numerazione toponomastica attribuita all'immobile oggetto di pignoramento, in quanto trattasi del civico 3 rosso e non del 13 rosso, numero civico della vecchia numerazione.

I confini: L'unità immobiliare confina:

a Nord con il vano scale del civico 1 di vico di Scurreria la Vecchia;

a Est con Vico di Scurreria la Vecchia;

a Sud con altra proprietà;

a Ovest con cavedio condominiale.

I dati catastali: L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana GEA, Foglio 96, Particella 6, Sub 21, Zona Censuaria 1A, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 46 mq, Rendita 437,13 € e risulta intestato a :

- , con sede in Genova, proprietario per 1000/1000 ;

3C) - Punto c2) **– sommaria descrizione del bene**

La zona: Vico di Scurreria la Vecchia si trova nel centro storico di Genova, nel Sestiere del Molo.

E' uno stretto vicolo che collega via Tommaso Reggio a vico degli Indoratori e corre parallelo alla più famosa e affollata via di Scurreria, che dalla piazza San Lorenzo porta a Campetto.

Il nome, storpiatura del titolo Scutaria, deriva dall'antica presenza nella zona di botteghe e officine di scudai.

La via è delimitata su un fronte da edifici residenziali con, al piano terra, gli atri di ingresso ai civici e alcuni locali adibiti per lo più a magazzini, mentre sull'altro fronte troviamo la vecchia sede dell'Archivio di Stato, rinserrata tra case addossate alla cattedrale e il retro del Palazzo Ducale, di cui divenne parte integrante dopo il 1581 con il nome di Palazzetto Criminale.

L'edificio in oggetto è già esistente in una restituzione della città del 1414, classificato come casa d'affitto contemporanea a struttura edilizia monocellulare, anche se la conformazione attuale risale al XVI secolo.

In origine l'edificio occupa un sedime maggiore rispetto all'attuale e forma un unico corpo di fabbrica con pianta ad "L" insieme ad altri edifici che si affacciano su vico degli Indoratori.

Nella seconda metà del XVI secolo la famiglia Imperiale ricostruisce alcuni edifici che prospettano su piazza Campetto con nuove tipologie costruttive, di grosse dimensioni, modificando l'ambiente urbano che viene ad adeguarsi alla nuova scala.

In questa occasione viene aperta Via di Scurreria, detta degli Imperiale, per unire Campetto a San Lorenzo e dare visibilità al palazzo di Gio Vincenzo Imperiale, andando così a demolire una parte dell'immobile in oggetto e ricostruendo l'edificio su via di Scurreria 2.

La zona, connotata dalla presenza di residenza e uffici, è ricca di servizi alla residenza e di vicinato, quali negozi, bar e supermercati.

La veicolarità privata è limitata ai soli residenti mentre raggiungendo a piedi la vicinissima piazza De Ferrari è possibile disporre di numerose linee pubbliche di collegamento con le varie parti della città e della linea metropolitana.

La zona non è particolarmente dotata di istituti scolastici ma sono presenti altri servizi al cittadino, quali cinema, uffici postali e banche.

L'edificio: Il civico 3R è inserito nel fabbricato posto tra Vico di Scurreria la Vecchia, Vico degli Indoratori, Via di Scurreria e Via Tommaso Reggio, ed è costituito da una pianta pressoché rettangolare.

L'intero manufatto può essere suddiviso in due parti:

la porzione nord del lotto, nella quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima, è un corpo di fabbrica di 6 piani fuori terra, con copertura a falde inclinate; la struttura attuale deriva da ricostruzioni avvenute per lo più nel XVI secolo;

la porzione sud è di otto piani fuori terra con copertura in parte piana, in parte a falde inclinate, e la sua forma attuale risale a ricostruzioni avvenute per lo più nel XIX secolo.

Il fronte principale su via di Scurreria presenta una zona basamentale di due piani con bugnato liscio, in cui è inserito il civico 2, caratterizzato da un portale con lesene bugnate, sormontato da un timpano curvo spezzato con al centro lo stemma della famiglia Imperiale.

La rimanente porzione in elevazione, intonacata e decorata, è scandita dall'alternanza di finestre e portefinestre, quest'ultime dotate di parapetto a filo facciata in marmo con colonnine.

Il prospetto su vico degli Indoratori presenta una parte basamentale di due piani a fasce bianche e nere e un arco tamponato, mente la rimanente porzione in elevazione, ad intonaco liscio, è scandito da un sobrio ordine di finestrature tradizionali.

Il prospetto su vico di Scurreria la Vecchia presenta un fronte discontinuo, distinto in base ai civici presenti.

La porzione soprastante il civico 3R si presenta intonacata e tinteggiata di rosa, connotata dalla presenza di due finestre per piano, che dal quarto piano in poi diventano portefinestre dotate di ringhiera metallica a filo facciata.

Al piano terra, alla destra del portone di ingresso al civico 3R, sono visibili i resti di un vecchio portale in ardesia, decorato e

tamponato, al cui interno è stata ricavata l'apertura della finestra del locale Bagno dell'immobile in oggetto.

Il prospetto di via Tommaso Reggio presenta ai piani bassi i resti di una colonna e del tamponamento dei portici mentre la restante parte in elevazione è semplicemente intonacato.

La struttura portante è in muratura con orizzontamenti lignei.

L'insieme sembra mantenuto in buono stato di conservazione, visti anche i recenti interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti alla parte del lotto distinta dal civico 2 di via di Scurreria, dal civico 11 di Vico degli Indoratori e dal civico 1 di Vico di Scurreria la Vecchia come da Concessione Edilizia n° 439/96 di cui al progetto n°447/1991 e dalla Variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n.° 905/2001 di cui al progetto n° 5383/2000 (RIF. PROG. N° 447/91)

Il bene: L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al piano terra dell'edificio, sul lato SUD-EST del lotto ed è adibita a negozi e botteghe.

Come visibile nell'**Allegato 12**, Si compone di:

- **un Ingresso/ Vano principale,** suddiviso in due parti, con soffitti voltati di altezze variabili, con una finestra su Vico di Scurreria la Vecchia, orientata verso SUD-EST, e un'apertura verso il cavedio condominiale orientata verso NORD-OVEST, e distributivo ad un sistema di vani così composto;

- **Antibagno e Bagno**, con altezza pari a 214 cm e finestra su Vico di Scurreria la Vecchia, orientata a EST;
- **Vano 2** con altezza pari a 285 cm (Cucinino);
- **Vano 3** con soffitto voltato di altezza variabile, da cm. 170 a cm. 215, finestra sul cavedio condominiale e una scaletta per l'accesso al Vano 4;
- **Vano 4,** con altezza pari a cm. 200.

Il vano principale si trova ad una quota inferiore rispetto al piano strada, raggiungibile percorrendo due gradini, ed è suddiviso in due parti scandite da una differente copertura: la prima, realizzata con volta a botte, ha un altezza in chiave di cm. 266 e all'imposta di cm. 195, la seconda presenta una copertura con volta a crociera, con un'altezza in chiave di cm. 302 e all'imposta di cm. 213.

Il vano presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto della dimensione di cm. 30 x 30, contornata da cornice e zoccolo in bardiglio, così come i due gradini di accesso al locale.

Le pareti sono a stucco alla veneziana di colore grigio mentre il soffitto è realizzato con intonaco strollato bianco.

La parete sud è realizzata con pietre e mattoni a vista; per tutta la sua lunghezza è stato ricavato un volume profondo cm. 40 e alto cm. 120 circa, per il passaggio degli impianti e degli scarichi condominiali, rifinito in stucco alla veneziana e sormontato da una mensola in bardiglio.

Il bagno e l'antibagno, dotati di lavabo e wc, propongono una pavimentazione in piastrelle di bardiglio, ed un rivestimento a parete (H 120 cm) con piastrelle in cotto del formato cm 10 x 10.

Il vano 2, ricavato all'interno del vano principale, presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, le pareti rivestite (H. cm 160) in piastrelle di ceramica bianca con decorazioni rosse della dimensione di circa cm. 10 x 10, controsoffittatura tinteggiata di bianco.

Il vano 3 presenta una pavimentazione in bardiglio, pareti rasate e tinteggiate di bianco e copertura voltata.

All'interno del locale è presente un vecchio pozzo con mattoni a vista e accanto una scala in muratura di accesso a un piccolo locale (Vano 4).

Completano le finiture dell'immobile:

- Porta d'ingresso blindata a due ante, in legno con piana e riquadrature in lastre di ardesia;
- Porte interne in legno;
- Inferriate metalliche poste esternamente alle finestre prospettanti su vico di Scurreria la Vecchia e internamente in corrispondenza della porta di accesso al Vano 3 e della finestra che dal vano principale si apre sul cavedio condominiale.
- Finestre in legno;
- Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, all'interno del Bagno;

- Impianto di condizionamento;
- Impianto idrico condominiale;
- Impianto elettrico sottotraccia, del tipo sfilabile, con quadro elettrico dotato di magnetotermici distinti per luce e forza motrice, con collegamento salvavita e contatore interno di tipo nuovo; impianto scollegato;
- Impianto d'allarme con rilevatori volumetrici; impianto scollegato;

L'immobile nel suo insieme è mantenuto in buono stato di conservazione.

Le fotografie riportate in **Allegato 13** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

3C) - Punto c3) – **lo stato di possesso/occupazione del bene**

L'immobile è di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto c1), e non risultano in essere contratti di locazione a favore di altri soggetti.

3C) - Punto c4) – **formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona AC del Piano Urbanistico Comunale del 2000 e s.m.i;

- Ricade in zona AC-CS del Piano Urbanistico Comunale Adottato;
- Ricade in Ambito 53 E SU-IU dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P;
- Non ricade nell'ambito trattato dal Piano di Bacino dell'Ambito 14;
- E' soggetta al Vincolo Architettonico NCTN 07/00109256 del 1913, Codice monumentale Molo 118, essendo ricompreso nell'immobile di via Scurreria civ. 2, Palazzo di Gio. Giacomo Imperiale (D.Lgs 22/1/2004).

Condominio:

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale (**Allegato 17**) è emerso che, alla data del 26 ottobre 2011:

- esiste in capo all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare un saldo a debito di € 2.739,69 riferiti alla chiusura dell'esercizio 2011/2012.

Per tale importo l'Amministrazione non ha ancora provveduto, all' emissione di un decreto ingiuntivo;

- attualmente l'unica spesa deliberata è quella relativa alla elaborazione delle tabelle millesimali del Condominio , importo presunto circa euro 7.000 , e non sono previsti attualmente altri lavori a carattere straordinario;
- l'immobile, come già detto è soggetto a Vincolo Architettonico.

Domande giudiziali:

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Al momento dell'acquisto da parte della Società

dell'immobile è stato messo agli atti che ... " *lo stabile di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta gravato da vincolo storico artistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (...).*

Si precisa che l'immobile è gravato da servitù attiva e passiva di passaggio di tubazioni per scarichi, canne fumarie, linee elettriche, installazioni antenne, acqua, gas, da esercitarsi nei prospetti, sui tetti, nei cavedi, nelle canalette, o, comunque, nelle posizioni giudicate più opportune (...).

L'atto di compravendita comprende la proporzionale comproprietà dell'area su cui sorge la casa e di tutti gli spazi, enti ed impianti che per legge, uso, consuetudine, destinazione e regolamento di condominio, sono comuni ai condomini di una stessa casa, nullo escluso o riservato alla parte venditrice (...) "

(cfr. Trascrizione del 10/6/2008 – Registro Particolare 14303 Registro Generale 22234, Pubblico Ufficiale Cattanei Federico,

Repertorio 10761/4046 del 21/05/2008, Atto tra vivi – Compravendita).

3C) - Punto c5) **– formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Lo scrivente riporta in **Allegato 18,** le risultanza di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 29/10/2012.

3C) - Punto c6) **– verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.**

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 12** frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova non hanno fatto emergere la presenza del progetto originario.

Come già anticipato, si è potuta riscontrare, presso lo stesso ufficio, la presenza della Concessione Edilizia n° 439/96 di cui al progetto n°447/1991, a cui segue la Variante in corso d'opera prog. n° 5383/2000 con Concessione Edilizia n.° 905/2001, che prevedono opere di restauro e risanamento conservativo dell'intero immobile contraddistinto dai civici 2 di via di Scurreria, 11 di vico Indoratori e 1 di vico di Scurreria la Vecchia.

In **Allegato 14** , il lettore potrà prendere visione delle varianti progettuali tra i due titoli edilizi rilasciati.

La situazione rilevata, in seguito al sopralluogo dello scrivente, risulta sostanzialmente sovrapponibile al progetto di variante di cui alla Concessione Edilizia n.° 905/2001, con le sole seguenti differenze: **a**)presenze in oggi di una tramezza nel locale bagno, **b**)presenza in oggi di alcuni gradini di accesso al vano principale, **c**)presenza in oggi di un volume tecnico o bauletto per il contenimento di impiantistica presente lungo la parete a Sud, **d**) diversa destinazione d'uso dell'attuale Vano 2 (oggi: cucinino - nella variante: locale con destinazione indefinita).

Presso lo stesso ufficio non si sono rinvenute altre pratiche edilizie successivamente presentate.

Medesima ricerca è stata condotta presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, senza poter riscontrare la presenza di eventuali pratiche in sanatoria.

Inoltre è stato possibile rinvenire, in merito all'immobile, la planimetria catastale riportata in **Allegato 15.**

La planimetria catastale è sostanzialmente sovrapponibile alla consistenza del progetto di variante approvato, con le medesime differenze di cui ai precedenti punti **a**), **b**), **c**) non riportando inoltre la consistenza e la destinazione d'uso del Vano 2 rilevata in oggi .

Le modeste varianti di cui ai punti **a**), **b**), **c**), sono, secondo lo scrivente, facilmente sanabili sulla base della normativa regionale e del Regolamento Edilizio Comunale.

La problematica relativa alla variante di cui al punto **d**), richiede invece un maggior approfondimento presso i competenti uffici comunali.

Certificato di Agibilità .

A tale riguardo lo scrivente ha presentato istanza presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova ottenendo da questo risposta formale circa la non esistenza del Certificato di Agibilità del civico 2 di via di Scurreria/ civico 1 di Vico di Scurreria la Vecchia in Genova: immobile all'interno del quale è collocato il civico 3 R di Vico di Scurreria la Vecchia.

Nella medesima nota comunale viene comunque specificato che esiste, per l'immobile civ. 2, intt.13 e 13A, certificazione di agibilità n° 163 del 26/6/2009 (**Allegato 16**)

3C) - Punto d) - ***quota indivisa***

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà della per 1000/1000.

3C) - Punto b) **– stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

stima dell'immobile: Il metodo di stima scelto è quello della " comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, basandosi sull'individuazione

di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di immobili, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate, previa loro raccolta presso agenzie immobiliari, privati, professionisti e siti web dedicati.

Il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda dell'unità immobiliare in esame.

La superficie globale lorda dell'appartamento, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria in **Allegato 11**, è di **66,60 mq.** ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali (più la metà dei muri confinanti con altre proprietà, con il vano scale e col cavedio condominiale).

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **2.000,00 €/ mq.**

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a: 66,60 mq x 2.000,00 €/ mq. = 133.200,00 €., approssimabile a **135.000,00 €.**

Prezzo base d'incanto: in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba

far fronte al sostegno di spese condominiali pregresse, di manutenzione e di sanatoria edilizia, lo scrivente propone una riduzione del 3,5% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 130.275,00 € lievemente approssimato per difetto a **130.000,00 €.**

3D) GENOVA – Voltri: Via Emanuele Muzio n. 11 A e Piazza Augusto Righi 6R.

Si tratta di un fondo posto al piano terra, dei civici sopra citati, con distacco di pertinenza.

In **Allegato 19** si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata dell'immobile, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali .

In **Allegato 20** sono invece riportati gli scatti fotografici che documentano visivamente l'immobile.

Sull'immobile lo scrivente ha eseguito le seguenti verifiche e ricerche documentali:

- ***Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti*** : visura dei progetti originari e di eventuali progetti, successivi ai progetti originari, riguardanti l'immobile in esame (**Allegato 21**);
- ***Comune di Genova– Ufficio Condono Edilizio*** : visura di eventuali istanze di condono presentate ;
- ***Catasto*** : richiesta di visure e planimetrie catastali (**Allegato 22**);

- ***Comune di Genova – Ufficio Agibilità:*** richiesta dei certificati di agibilità degli immobili in cui sono inserite le unità oggetto di C.T.U. (**Allegato 23**);
- ***Amministrazione di Condominio***: richiesta dell'estratto contabile relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative agli immobili (**Allegato 24**);
- ***Agenzia del Territorio***: verifica dell'esistenza di ulteriori formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, rispetto a quelle già evidenziate nel fascicolo di causa (**Allegato 25**);

3D) - Punto a) **- verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo ipo-catastale ritirato il giorno del giuramento, e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

3D) - Punto c1) **– identificazione del bene_confini_dati catastali**

Il bene : Gli immobili sono siti nel Comune di Genova, Via Emanuele Muzio n. 11 A e Piazza Augusto Righi 6R, in locali confinanti tra loro, Municipio VII Genova Ponente e sono posti al piano terra e una parte al piano interrato dell'edificio.

I confini: Le unità immobiliari confinano:

a Nord con altra proprietà e via Gaspare Buffa;

a Est con Piazza Augusto Righi e altra proprietà;

a Sud con altra proprietà e Via Emanuele Muzio;

a Ovest con altra proprietà.

I dati catastali: Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana VOL, Foglio 32:

MAPPALE	Sub.	ZONA CENS.	CATEG./CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
826	2	2	C6 / 1	37 mq.	221,66 €
894	2	2	C2 / 2	17 mq.	62,34 €
894	8	2	C2 / 2	14 mq.	51,34 €
894	9	2	C2 / 2	15 mq.	55,00 €

e risultano intestati a :

- con sede in Genova, proprietario per 1000/1000 .

3D) - Punto c2) **– sommaria descrizione del bene**

La zona: Via Emanuele Muzio e Piazza Augusto Righi si trovano nel quartiere di Voltri, all'estrema periferia occidentale genovese. La zona, ubicata nel punto più interno del golfo ligure, è circondata dai monti dell'Appennino Ligure e attraversata da diversi corsi d'acqua.

E' un centro abitato di antiche origini.

Nel 105 a.C. veniva raggiunta dalla strada romana Via Emilia Scauri e quindi collegata stabilmente a Genova e a Roma.

Prosperò grazie all'industria delle cartiere, le quali potevano sfruttare le acque dei torrenti Leira e Cerusa, lungo le cui valli si insediarono.

Il ruolo dell'industria cartaria è testimoniato dal Museo della Carta, ospitato a Mele, nella frazione dell'Acquasanta.

Fu teatro nel 1796 della Battaglia di Voltri, tra l'esercito di Napoleone Bonaparte e gli austriaci alleati ai piemontesi.

Fu Comune autonomo dal 1859 e venne proclamata città con Regio Decreto del 26 maggio 1903.

Nel 1926 il regime fascista le tolse l'autonomia incorporandola nella Grande Genova.

Voltri è una realtà urbana dotata di numerosi servizi:

- E' attraversata dalla Strada Statale 1 Via Aurelia, da cui si dirama la Strada Provinciale 456 del Passo del Turchino che la collega col Piemonte;
- É attraversata dall'Autostrada A10 Genova - Ventimiglia, con il casello di Genova Voltri e sempre nel suo territorio si dirama l'A26 Voltri – Gravellona Toce – Sempione, che collega Genova e la Liguria con la Pianura Padana piemontese e, risalendo verso nord, con il Passo del Sempione;
- E' attraversata dalla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia ed è servita dalla stazione di Genova Voltri che fa anche da capolinea del traffico ferroviario metropolitano e di alcuni autobus urbani e suburbani;
- Nella frazione dell'Acquasanta esiste un'altra stazione, posta sulla linea Asti – Genova;

- Nel territorio è ubicato e condiviso con l'attiguo quartiere di Genova Prà, il VTE, Voltri Terminal Europa: un moderno ed efficiente porto commerciale, la cui area operativa si estende su una superficie di 110 ettari ed è adibito alla movimentazione dei container;
- la Villa Duchessa di Galliera Brignole Sale: villa nobiliare genovese costruita nel XVII secolo con un parco aperto al pubblico di 32 ettari;
- la biblioteca civica Benzi, che dispone di oltre 27000 volumi;
- la nuova passeggiata a mare tra il torrente Leira e il torrente Cerusa, inaugurata nel settembre 2008;

Completano i servizi della zona la presenza del Presidio Ospedaliero nelle immediate alture di Voltri, il Teatro Cargo, la Società Bocciofila Voltrese, la Società sportiva Nicola Mameli, dotata di piscina, numerosi istituti scolastici, banche, un cimitero, uffici postali e altri servizi alla residenza e di vicinato, quali negozi, bar e supermercati.

E' discreta la presenza di parcheggi per la veicolarità privata, mentre quella pubblica, oltre che dalla vicinanza con la stazione ferroviaria di Voltri, è garantita dalla presenza di linee AMT che consentono i collegamenti con Prà, Pegli, Sestri e il centro di Genova verso Levante e con alcune località dell'entroterra.

L'aeroporto Cristoforo Colombo è posizionato a circa 10 km di distanza.

L'edificio: Il civico 6R di Piazza Augusto Righi è ricompreso nell'edificio connotato dai numeri civici 7 e 9 di Via Gaspare Buffa, mentre il civico 11A di via Emanuele Muzio costituisce un cortile interno, con accesso pedonale e carrabile da via E. Muzio e un accesso diretto dal civico 6R di Piazza A. Righi.

E' un fabbricato collocato al margine del centro storico di Voltri, in una zona compresa tra via Don Giovanni Verità, Via Gaspare Buffa e il torrente Leira.

L'edificio è costituito da una pianta a forma rettangolare, di 3 piani fuori terra, più il piano sottotetto, con accessi indipendenti da piazza Augusto Righi e via Emanuele Muzio per il piano terra, da via Gaspare Buffa, tramite due passerelle in cemento armato con ringhiere metalliche, per i rimanenti piani.

L'intero manufatto presenta una fascia basamentale di circa cm. 80 ad intonaco strollato, mentre la rimanente porzione in elevazione ad intonaco liscio, presenta delle fasce di riquadrature dipinte intorno alle finestre.

La copertura è a falde inclinate, rivestite in ardesia.

L'insieme sembra mantenuto in buono stato di conservazione, visti anche i recenti interventi di manutenzione straordinaria eseguiti ai prospetti come da Denuncia d'Inizio Attività n° 651 del 14 febbraio 2005.

La struttura portante è in muratura tradizionale in pietra e mattoni.

L'immobile: L'unità immobiliare oggetto di stima si estende su metà del sedime dell'edificio al piano terra, sul lato Nord, con una porzione al piano interrato, (adibiti a magazzini e locali di deposito), un cortile posto ad ovest dell'edificio e un distacco posto a nord.

Sostanzialmente i manufatti si propongono accorpati in un'unica unità immobiliare e non singoli come proposti nell'atto di pignoramento e così identificati: Foglio 2, Mappale 894, subalterni 2, 8, 9. (Magazzini)+ Mappale 826, subalterno 2 (Cortile).

L'unità immobiliare, come visibile nell' **Allegato 19**, si compone di:

- **un Vano unico** di altezza variabile da 288 cm a 284 cm, con: un serramento dotato di porta di ingresso orientata verso Est, tre finestre e una portafinestra orientate a Nord verso il distacco, una portafinestra orientata a Ovest sul cortile di proprietà (civ 11A di via E. Muzio);
- **Antibagno e Bagno** con altezza pari a 284 cm e finestra orientata a Nord sul distacco;
- **Cantina**, posto al piano interrato,;
- **Cortile** con un accesso dalla portafinestra posta a Ovest del Vano Unico e un altro, carrabile, da un cancello in via E. Muzio;

- **Distacco / Cortile** con accesso da un cancello su Piazza A. Righi e dalla portafinestra posta a Nord del Vano unico.

Il vano unico presenta una pavimentazione in piastrelle di cotto, della dimensione di circa cm. 30 x 30, zoccolo in ardesia, pareti rasate e tinteggiate, controsoffittatura in cartongesso, tinteggiata di bianco, con plafoniere a incasso con tubi fluorescenti al neon e faretti per la parte antistante il bagno.

Nello spigolo Nord-Ovest del vano è presente una botola metallica a pavimento per l'accesso al piano interrato.

Due gradini con pedata in ardesia consentono l'uscita dalla portafinestra verso il distacco.

L'antibagno e il bagno, dotati di lavabo, doccia, vaso wc e bidet propongono una pavimentazione in piastrelle di ceramica della dimensione di cm. 30 x 30 di colore grigio, un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica bianche del formato 30 cm x 10 cm e rimanenti pareti tinteggiati di bianco.

Il soffitto, anch'esso controsoffittato, è dotato di faretti.

La cantina è posta al piano interrato, con accesso tramite una botola posta nel Vano unico; non è stato possibile accedere all'interno del locale per cui in **Allegato 19** si riportano le misure acquisite come da stato di fatto e progetto allegati alla D.I.A. n. 2076/2004 a firma dell'Arch. Giuseppe Galasso.

Il cortile, raggiungibile dall'interno dell'immobile tramite un passaggio e due gradini, è dotato di un lavabo.

Realizzato in leggera pendenza, propone una pavimentazione in cemento, ed è delimitato, a nord e sud, da due muri dell'altezza di circa cm. 230 rifiniti con intonaco strollato, a ovest dalla presenza di un immobile rifinito ad intonaco liscio così come ad est, il cui muro perimetrale è quello dell'edificio in oggetto.

Il distacco, stretto e lungo presenta una pavimentazione in cemento.

Al centro è presente un corpo scala per l'accesso all'appartamento del primo piano dell'edificio.

Completano le finiture dei locali:

- Serramento esterno in alluminio con vetro camera, con parte fissa e porta di accesso, dotato si saracinesca metallica;
- Finestre in alluminio con vetro camera, dotate di inferriate metalliche;
- Porta in alluminio con vetro camera dotata di pannello in legno e cancellata metallica esterna di accesso al distacco;
- Porta in alluminio con vetro camera di accesso al cortile;
- Porta interna tra antibagno e bagno scorrevole, in legno tamburato;
- Cancello metallico scorrevole su guida, dotato di ingresso pedonale, su via E. Muzio;
- Cancello metallico composto da una parte fissa e una apribile, per il solo accesso pedonale al distacco su piazza A. Righi;

- Caloriferi in alluminio nel vano unico e scaldasalviette nel locale bagno;
- Piane e mensole in ardesia in corrispondenza delle tre finestre del vano;
- Impianto di condizionamento con due unità interne poste nel vano unico e unità esterna nel cortile;
- Impianto elettrico sottotraccia, del tipo sfilabile, con linea dati in canalina; quadro elettrico dotato di magnetotermici distinti per luce e forza motrice, con collegamento salvavita e contatore interno di tipo nuovo;
- Impianto citofonico;
- Acqua e corrente elettrica sono staccate.

L'appartamento nel suo insieme, necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

Le fotografie riportate in **Allegato 20** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

3D) - Punto c3) **– lo stato di possesso/occupazione del bene**

Gli immobili sono di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto c1), e non risultano in essere contratti di locazione a favore di altri soggetti.

3D) - Punto c4) **– formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

Lo scrivente riporta in **Allegato 25,** le risultanza di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 29/10/2012.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insistono gli immobili della presente consulenza:

- Ricade in zona AS del Piano Urbanistico Comunale del 2000 e s.m.i;
- Ricade in zona AC-US del Piano Urbanistico Comunale Adottato;
- Ricade in Ambito 53 A - TU dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P;
- Non ricade nell'ambito trattato dal Piano di Bacino degli Ambiti 12 e 13;
- Non è soggetta a nessun vincolo architettonico, archeologico e paesaggistico (D.Lgs 22/1/2004);
- Ricade in Fascia di rispetto di 30 mt. rispetto al nastro ferroviario.

Condominio:

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale (**Allegato 24**) è emerso che, alla data del 24 settembre 2012:

- risultano insoluti pari ad € 1.114,59 per spese condominiali maturate, oltre € 240,00 per spese personali per consulenza

legale al 01/06/2012 ed € 240,00 per spese legali maturate sino ad oggi.

Sui debiti l'Amministrazione dichiara che è stata avviata la pratica di decreto ingiuntivo e che a breve verrà depositata.

Domande giudiziali:

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nulla da segnalare

3D) - Punto c5) – **formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Lo scrivente riporta in **Allegato 25,** le risultanza di una aggiornata verifica condotta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio per il periodo informatizzato compreso tra il 3/5/1990 ed il 29/10/2012.

3D) - Punto c6) – **verifica regolarità edilizia ed urbanistica _ Certificato di Agibilità.**

verifica regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 19** frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova non hanno fatto emergere la presenza dei progetti originari.

Si è potuto riscontrare, presso lo stesso ufficio, la presenza di:

- Domandina 809/76 di piazza Augusto Righi 6 e 7 rossi, con la quale veniva allargato il varco per realizzare l'attuale accesso all'immobile;
- D.I.A. n. 2076 del 26/04/2004, per opere di restauro e risanamento conservativo all'interno dell'immobile di piazza Augusto Righi 6R e, nello specifico, la demolizione dei muri divisori dei 3 subalterni del piano terra con la creazione di un unico locale e lo spostamento del locale bagno.

Il progetto prevedeva anche la chiusura di due varchi di accesso all'immobile, relativi ai subalterni 8 e 9: l'ingresso al subalterno 8 è stato trasformato in una finestratura, mentre quello del subalterno 9 è rimasto immutato.

- D.I.A. 1506/1996 relativa alla sistemazione del cortile di via Emanuele Muzio 11A.

Il progetto prevede lo spostamento del muro divisorio tra le proprietà del civico 11 A e del civico 11B, con il conseguente riempimento in quanto i due cortili sono posti a quote differenti, la demolizione di alcune aiuole e di una tettoia in ondulato plastico, lo sbancamento del terreno per portare la quota in corrispondenza del muro a nord da cm. 60 a cm. 10.

A seguito del sopralluogo si è potuto riscontrare che, delle lavorazioni previste, è stata eseguita la sola demolizione della tettoia e delle aiuole;

- D.I.A. con deroga n. 2077 del 26/04/2004, che prevedeva un leggero allargamento del varco di accesso del cortile di via Emanuele Muzio 11A.

Presso lo stesso ufficio non si sono rinvenute altre pratiche edilizie successivamente presentate.

Medesima ricerca è stata condotta presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, senza poter riscontrare la presenza di eventuali pratiche in sanatoria.

In **Allegato 22**, come detto, si riportano le planimetrie catastali degli immobili in Voltri oggetto di pignoramento.

Mentre la planimetria catastale del distacco su via E. Muzio è sostanzialmente sovrapponibile a quella elaborata a seguito del sopralluogo del maggio 2012, non è risultato disponibile l'aggiornamento catastale dell'immobile di piazza Augusto Righi in seguito ai lavori eseguiti con la D.I.A 2076/2004. (accorpamento delle tre unità immobiliari contigue)

Certificato di Agibilità

A tale riguardo lo scrivente ha presentato istanza presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova ottenendo da questo risposta formale circa la non esistenza del Certificato di Agibilità dei civici

7 e 9 di via Gaspare Buffa, edificio all'interno del quale sono posti gli immobili oggetto di stima. (**Allegato 23**).

3D) - Punto b) **– stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

stima dell'immobile: Il metodo di stima scelto è quello della " comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di immobili, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle delle consistenze in esame..

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate, previa loro raccolta presso agenzie immobiliari, privati, professionisti e siti web dedicati.

Il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda degli immobili in esame.

La superficie globale lorda dell'unità immobiliare, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria in **Allegato 20**, è di **69,97 mq.** ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali (più la metà dei muri confinanti con altre proprietà e con il vano scale), oltre alla superficie della corte esterna parametrata a quella commerciale interna.

Pur essendo il compendio immobiliare di Voltri contraddistinto catastalmente con mappali e subalterni diversi tali da individuare quattro distinti lotti di stima, lo scrivente preferisce optare per una stima unica in quanto le singole unità sono in oggi ormai fuse in un unico organismo con complementarietà funzionali.

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **1.500,00 €/ mq.**

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a: 69,97 mq x 1.500,00 €/ mq. = 104.955,00 €., approssimabile a **105.000,00 €.**

Prezzo base d'incanto: in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno di spese condominiali pregresse, di nuovo accatastamento, lo scrivente propone una riduzione del 2,5% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 102.375,00 € lievemente approssimato per difetto a **102.000,00 €.**

4) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzi base d'incanto.

Genova 5 ottobre 2012

Massimo Zero *architetto*

Allegati

Arenzano

- **Allegato 1**: planimetria aggiornata dell'immobile;
- **Allegato 2**: documentazione fotografica;
- **Allegato 3**: certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 4:** visura e planimetria catastale;
- **Allegato 5**: verifica formalità, vincoli, oneri.

Via Mura degli Zingari

- **Allegato 6**: planimetria aggiornata dell'immobile;
- **Allegato 7**: documentazione fotografica;
- **Allegato 8:** visura e planimetria catastale;
- **Allegato 9:** dichiarazione Ufficio Agibilità;
- **Allegato 10:** documentazione condominiale;
- **Allegato 11**: verifica formalità, vincoli, oneri.

Vico di Scurreria la Vecchia

- **Allegato 12**: planimetria aggiornata dell'immobile;
- **Allegato 13**: documentazione fotografica;
- **Allegato 14**: stralci dei progetti presentati;
- **Allegato 15:** visura e planimetria catastale;
- **Allegato 16:** dichiarazione Ufficio Agibilità;
- **Allegato 17:** documentazione condominiale;
- **Allegato 18**: verifica formalità, vincoli, oneri.

Voltri

- ❑ **Allegato 19:** planimetria aggiornata dell'immobile;
- ❑ **Allegato 20:** documentazione fotografica;
- ❑ **Allegato 21:** stralci dei progetti presentati;
- ❑ **Allegato 22:** visura e planimetria catastale;
- ❑ **Allegato 23:** dichiarazione Ufficio Agibilità;
- ❑ **Allegato 24:** documentazione condominiale;
- ❑ **Allegato 25:** verifica formalità, vincoli, oneri.