

- Comune di Genova, *Via delle Genziane civ.82 - 84*, locale n.11, distinto al NCEU Comune di Genova (cod. D969Q), sez. Qua, F.4 particella 756, subalterno 54,
- Comune di Genova, *Via delle Genziane civ.86 - 88*, locale n.12, distinto al NCEU Comune di Genova (cod. D969Q), sez. Qua, F.4 particella 756, subalterno 55,
fascicolo 876/2016
- Comune di Genova,(ex Via delle Genziane) *Salita sup. d'Orecchia civ.31*
Distinto al NCEU Comune di Genova (cod. D969Q), sez. Qua, F.4 particella 755, subalterno 48,
- Prato arboreo distinto al NCT Comune di Genova (cod. D969Q), F.59 particella 431,
- Prato arboreo distinto al NCT Comune di Genova (cod. D969Q), F.59 particella 462,
- Prato arboreo distinto al NCT Comune di Genova (cod. D969Q), F.59 particella 1191.

A) Operazioni peritali degli immobili (ALL.2),

- Con lettera raccomandata A.R., inviata in data 23/11/2016 sia alla parte eseguita, _____, che alla parte procedente Banca Nazionale del Lavoro, domiciliata presso lo studio legale dell'Avv. Stefano Bazzani, la sottoscritta ha fissato le operazioni peritali per il giorno 03/12/2016 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.
- Il 28/11/2016 la parte eseguita ha ricevuto la raccomandata relativa alle operazioni peritali.
- La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo nel giorno stabilito ed ha atteso fino alle 10:30, ma la parte eseguita non si è presentata.
- Il 04/11/2016 la sottoscritta ha fatto istanza al Dott. Daniele Bianchi (Tribunale di Genova) con la richiesta di poter accedere agli immobili mediante custode giudiziario.
- Il 13/12/2016 è stato nominato quale custode giudiziario la So.Ve.Mo. Srl.
- Il 17/12/2016 la sottoscritta ha inviato raccomandata alla parte eseguita, comunicando loro l'accesso forzoso stabilito per il giorno 01/02/2017 alle ore 15.00 per gli immobili del fascicolo 420/15.
- La sottoscritta è stata convocata all'udienza del 18/01/2017, in cui il fascicolo n. 420/15.è stato congiunto a quello n. 876/2016.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 celli.3280380034

email: zapmartina@libero.it



- Il 19/01/2017 la sottoscritta ha inviato raccomandata alla parte esecutata, comunicando loro l'accesso forzoso stabilito per il giorno 01/02/2017 alle ore 15.00 per gli immobili e terreni di cui al fascicolo n.876/2016
- Il 01/02/2017 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso i terreni siti in Via Cianciullo e insieme al custode giudiziario (SoVeMo) gli immobili siti in Via delle Genziane, procedendo ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici e fotografie con macchina digitale, al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi. E' stato effettuato l'accesso a tutti gli immobili tranne che al civ.31-int.41 di Salita Costa d'Orecchia (ex civ.31.int.41 Via delle Genziane, così come risulta dall'uff. toponomastica) dato che risultava una contraddizione riguardo all'effettiva proprietà: l'immobile risultava occupato.

In loco, mediante telefonata all'Amministratore dei box, da parte di impiegata di SoVeMo, abbiamo appreso dagli uffici preposti che l'Ente ARTE (ex IACP)-Comune di Genova rivendica piena proprietà tanto che ha ceduto lo stesso in locazione con regolare contratto di affitto al Sig. _____

- il 02/02/2017 la sottoscritta ha contattato ARTE (ex IACP) uff. patrimoniale nella persona del Geom. Sasso per ulteriori chiarimenti.
- Il 03/02/2017 la sottoscritta ha inviato richiesta via pec al ufficio protocollo di ARTE per accedere agli atti.
- Il 20/02/2017 la sottoscritta ha ricevuto notifica da parte del Geom. Sasso-ufficio patrimoniale di ARTE con cui informa che è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del territorio, istanza al fine di ottenere la verifica della documentazione che ha attribuito la proprietà alla Società GEPISA.- Ribadisce che l'unità civ.31/int.41 di Salita Costa d'Orecchia(ex civ.31/int.41 Via delle Genziane) risulta infatti proprietà di ARTE e che a riprova su di essa esiste un contratto di locazione

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



In data 25/11/2016 è stata effettuata, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, la visura storica degli immobili in oggetto (ALL.3) e le planimetrie catastali (ALL.4).

In data 25/11/2016 è stata effettuata, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, l'ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito agli immobili oggetto di pignoramento (N. RGE 420/15) (ALL.5).

In data 25/11/2016 è stata effettuata, presso la *Camera di Commercio di Genova*, la visura camerale della società (ALL.6).

In data 03/01/2017 è stato visionato, presso il *Comune di Genova – Settore Sportello unico dell'Edilizia - ufficio Visura progetti*, l'elenco della documentazione da esaminare.

In data 17/01/2017 è stata effettuata, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, l'ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito agli immobili oggetto di pignoramento (N. RGE 876/16).

In data 19/01/2017 sono state ritirate le copie richieste relative al progetto presso il *Comune di Genova – Settore Sportello unico dell'Edilizia - ufficio Visura progetti* (ALL.7).

Relativamente agli immobili aggiuntivi facente parte del fascicolo 876/2016 da una ricerca presso il *Comune di Genova - Settore Sportello unico dell'Edilizia - ufficio Visura progetti*, gli immobili civ.31 ex Via delle Genziane – Salita sup. d'Orecchia – e terreni ubicati in Via Cianciullo non sono stati oggetto di pratiche edilizie e quindi progetti di variante rispetto allo stato autorizzato/originario.

In data 21/02/2017 sono stati esaminati gli Atti relativi civ.31/int.41 di Salita Costa d'Orecchia presso la *Conservatoria-Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova*.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it

Pagina 4



Fascicolo n.420/2015

In merito al punto a) del quesito, confrontando i *documenti* relativi all'immobile in oggetto, prodotti dalla parte procedente, (vd. Fascicoli parte procedente) con i documenti visionati e acquisiti dalla sottoscritta consistenti in:

- ▲ *visura storica degli immobili al catasto terreni e fabbricati*, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizi catastali , estratti di mappa e planimetrie catastali relativamente agli immobili oggetto di pignoramento
- ▲ *certificati ipotecari*, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, contenente iscrizioni, trascrizioni, relative agli immobili pignorati, comprensivo dell'attuale proprietà (soggetto esecutato),
- ▲ *Documenti facenti parte pratiche edilizie comunali*
- ▲ si ritiene completa la documentazione necessaria di cui all'Art.567 c.p.c.

Fascicolo n.876/2016

In merito al punto a) del quesito, confrontando i *documenti* relativi all'immobile in oggetto, prodotti dalla parte procedente, consistenti in:

- *certificati ipotecari*, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, *visure catastali immobili*

si ritiene che la documentazione contenuta nel presente fascicolo sia *incompleta in quanto mancano atti di proprietà dell'unità immobiliare civ.31int.41 salita Costa d'Orecchia (ex civ.31 int.41 Via delle Genziane)* per cui è stato necessario completare la documentazione mediante

- ▲ *Visura presso la Conservatoria per accertamento delle proprietà oggetto di pignoramento e quindi di esecuzione immobiliare.*

In merito al punto a) del quesito, confrontando i *documenti* relativi all'immobile in oggetto, prodotti dalla parte procedente, (vd. Fascicoli parte procedente) con i documenti visionati e acquisiti dalla sottoscritta consistenti in:

- ▲ *visura storica degli immobili al catasto terreni e fabbricati*, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizi catastali , estratti di mappa e planimetrie catastali relativamente agli immobili oggetto di pignoramento

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



- ▲ *certificati ipotecari, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, contenente iscrizioni, trascrizioni, relative agli immobili pignorati, comprensivo dell'attuale proprietà (soggetto esecutato),*
- ▲ *Documenti facenti parte pratiche edilizie comunali*
- ▲ *si ritiene completa la documentazione necessaria di cui all'Art.567 c.p.c.*

A.1) Stima degli immobili

A.1.1) Inquadramento nel territorio

Immobili siti in via delle Genziane civ. 31, 78-78, 80-82, 84-88 e 164-166

Gli immobili in oggetto sono ubicati a Quarto Alta, quartiere sulla collina sovrastante Quarto, realizzato alla fine degli anni '80 - inizio anni '90, corrispondente all'ultima urbanizzazione intensiva della zona, caratterizzata dalla costruzione di due quartieri di tipo residenziale, di cui a 'carattere popolare' nella parte inferiore della collina.

Gli immobili sono situati in quest'ultima parte 'inferiore' di Quarto Alta, a cui si accede attraverso via dei Ciclamini, strada realizzata per collegare il nuovo quartiere alla viabilità esistente di corso Europa e via Carrara.

E' possibile raggiungere le unità immobiliari anche mediante scalinate pedonali realizzate tra via Romana di Quarto e via delle Genziane.

Per il collegamento dei diversi livelli del quartiere di Quarto Alta, sono presenti ascensori e scalinate esterne, che si presentano in un buono stato di manutenzione.

La zona risulta invece essere di difficile raggiungimento mediante il trasporto pubblico, in quanto è presente solamente la linea 512 dell'AMT di Genova, con frequenza limitata.

La zona risulta caratterizzata da un'alta densità edilizia, priva di attività commerciali. Sono presenti solamente i seguenti servizi: il campo da calcio "Monsignor E. Sanguineti", ad ovest del quartiere, in prossimità di via dei Ciclamini; il Centro Civico Quarto, spazio per attività ricreative-socio-culturali; un bar ed alcune piccole attività lavorative (IRIS impianti e IT soluzioni e servizi informatici).

Il tessuto edilizio è costituito da edifici realizzati alla fine degli anni '80, privi di ricerca stilistica e connotati dall'utilizzo di materiali scadenti.

Sono presenti edifici 'a blocco', di 7/10 piani fuori terra ed 'a schiera' di due piani fuori terra, con copertura piana e numerosi balconi e finestrate.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Entrambe le tipologie presentano un porticato al piano terra, che permette il passaggio coperto ed atto ad ospitare i locali destinati a magazzini ed attività commerciali e, negli edifici 'a schiera', nella parte sovrastante, diventa passaggio di accesso alle abitazioni e ai livelli superiori del quartiere.

Gli spazi su cui si affacciano i locali, sono destinati a parcheggio a raso e ad aree di sosta. Attualmente la zona ha subito progressivamente un notevole degrado, dovuto alla mancanza di opere di manutenzione e riqualificazione a livello generale.

Le facciate ed i balconi sono caratterizzati da evidenti fenomeni di esfoliazione e rigonfiamenti, distacco di intonaci e fessurazioni varie.

Il porticato esterno è caratterizzato da un controsoffitto, costituito da doghe metalliche, e una pavimentazione in piastrelle di bassa qualità. Esso si presenta in uno stato di forte degrado, con parti mancanti e danneggiate (vd. Documentazione fotografica ALL.9).

Terreni siti in via Antonio Cianciullo, F.59 particella 431, 462 e 1191

I terreni in oggetto sono ubicati a Genova, quartiere Borgoratti, a metà circa di Via Cianciullo. Quest'ultima è una strada privata con accesso delimitato da sbarra a funzionamento elettrico, traversa di Via Tanini, arteria principale di collegamento tra Via Posalunga, a valle, (quartiere Borgoratti) e la collina del quartiere Apparizione (Via Tanini-Via Simone-Via Olivieri).

La zona, se pur collinare, risulta essere servita dal trasporto pubblico mediante la linea bus dell'AMT di Genova, con media frequenza .

Il tessuto edilizio nelle aree limitrofe è costituito da 'insediamento sparso' che copre tuttavia gran parte del terreno a disposizione. Anche qui gli edifici sono edifici 'in linea', con in media cinque piani fuori terra, di costruzione risalente agli anni '60 e '70 del XX secolo, separati gli uni dagli altri di modeste aree libere pertinenziali, via via sempre più estese man mano che il terreno sale in quota. Via Cianciullo si snoda con ripidi tornanti lungo il versante nord collinare: il primo tratto si svolge in mezzo agli edifici condominiali addensati nelle aree a disposizione, da metà percorso, in corrispondenza dei terreni in oggetto, il tessuto edilizio di medesima tipologia e destinazione d'uso, si dirada molto fino al termine della strada stessa che rimane senza sbocchi e collegamenti carrabili con le altre strade.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



A.1.2) Descrizione degli immobili e dei terreni (ALL. 8-9)

Gli immobili sono ubicati secondo il PUC in zona AR-UR (*ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale*), nella cui zona gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico-residenziale (artt. AR-UR 1) e 2)).

Immobile Via delle Genziane civv. 164/166 – livello strada

L'immobile confina a nord e ad est con intercapedine, ad ovest con il civ.162, a sud con il porticato antistante che termina in corrispondenza del locale in oggetto. La porzione di porticato antistante non presenta un particolare degrado, ma come già indicato, si colloca in una porzione di complesso edificato degradato nel suo insieme; rilevante appare la posizione del locale in oggetto al margine del porticato e quindi al margine della zona più commerciale ubicata al centro di Via delle Genziane.

Le finiture esterne dell'edificio e quindi del porticato appaiono di livello economico; allo stesso modo appaiono le finiture interne del locale, idonee ad uso deposito più che ad uso commerciale.

Lo stesso al suo interno si presenta nell'uso quale magazzino: attualmente è riempito di materiale di diversa provenienza e d'uso, a tal punto che risulta impossibile effettuare un vero e proprio rilievo in tutte le sue parti costitutive.

A metà locale è stato installato un soppalco realizzato con tubi innocenti a formare una struttura verticale ed orizzontale a traliccio e con impalcato di tavole da cantiere quale piano di appoggio di altri numerosi oggetti. La struttura risulta amovibile e quindi non costituisce opera abusiva dal punto di vista edilizio. In ogni caso sono state effettuate misurazioni al fine di verificare la corrispondenza dello stato attuale locale con gli elaborati grafici sia catastali che del progetto autorizzato: il locale nelle dimensioni corrisponde ad entrambi gli elaborati.

Le pareti sono intonacate e il pavimento è rivestito di piastrelle di tipo economico color grigio. (All.9 foto 1 -2-3 civv.164/166)

Il locale si presenta quale unico ambiente con un bagno di servizio provvisto di un sanitario e scaldabagno, ubicato parallelamente alla parete di fondo, provvisto di antibagno provvisto di lavabo. Il bagno e l'antibagno sono parzialmente intonacati e rivestiti con piastrelle di materiale ceramico di tipo economico. (All.9 foto 4-5-6 civv.164/166)

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Immobili civv. 78/80-82/84-86/88 – livello primo

Gli immobili sono siti al livello superiore di Via delle Genziane, accessibile mediante scala esterna ubicata frontalmente al porticato livello strada.

I suddetti immobili si affacciano verso sud e sono accessibili da un porticato di analoghe tipologia, costruzione e finiture rispetto a quello principale sottostante.

Il porticato versa in cattive condizioni sia nella struttura orizzontale che nelle finiture (All.9 vd. Foto 01-02-03-04 civv.78/88), forte degrado dovuto principalmente ad infiltrazioni susseguite nel tempo, le cui cause ed effetti non sono state eliminate.

I locali di cui sopra sono contigui, presentano gli affacci esclusivamente verso sud, oltre che avere piccole aperture che si affacciano sull'intercapedine a monte.

Attualmente non si presentano quali unità suddivise in base alla numerazione civica, bensì le partizioni interne sconfinano in base ad un progetto di variante (ALL.7 DIA n.6534/2005) che prevedeva il raggruppamento di tutte le unità commerciali in tre unità a destinazione d'uso abitativa. Il progetto in variante è stato successivamente seguito da ulteriore progetto in variante (ALL.7 DIA n.1151/2009) non realizzato, che prevedeva il raggruppamento delle unità commerciali autorizzate in cinque unità abitative.

Immobile Via delle Genziane civv. 78/80 – livello primo

L'immobile confina a nord e ad est con l'intercapedine, a ovest con il civ.82 e a sud con il porticato di pertinenza.

L'immobile con accesso civ.78/80 si presenta quale locale unico, con parete ovest intonacata e pavimentato nella porzione antistante all'apertura distinta al civ.78 con piastrelle color grigio, in fondo al quale è ubicato un bagno realizzato al grezzo, privo di finiture sulle pareti, al cui interno sono collocati un vaso, un bidet, un piatto doccia e un lavabo. Ad est dei pilastri che dividono il locale, lo stesso si presenta al grezzo e non finito, quindi non idoneo a qualunque destinazione d'uso. Inoltre l'immobile non è delimitato ad est in base al progetto originario autorizzato bensì la parete divisoria ad est è spostata in base al primo progetto di variante presentato, attestandosi quindi anziché sulla porzione muraria tra le aperture civ.80 e 82 ma a circa un terzo dell'apertura civ.82.

Le aperture dei civici 80 e 82 non presentano infissi ma esclusivamente la serranda esterna (vd. All.9 foto 1-2-3-4 -5-6-7 civv.78/80)

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Immobile Via delle Genziane civv. 82/84

L'immobile confina a nord con l'intercapedine, a ovest con il civ.80, a sud con il porticato di pertinenza, a est con il civ.86.

L'apertura corrispondente al civ.84 attualmente si presenta invalicabile in quanto ostruita completamente da scatole e materiali vari accatastati e ammassati.

L'accesso è possibile direttamente dai civici 86/88.

L'immobile attualmente non corrisponde nella sua superficie a quella delimitata originariamente bensì corrisponde al progetto primo di variante; si presenta quale ambiente al grezzo e non finito.

In fondo ai locali parallelamente alla parete nord una tramezza, non finita, delimita un'area destinata al servizio igienico, così come da progetto di variante.

Le aperture dei civici 82 e 84 non presentano infissi ma esclusivamente la serranda esterna (vd. **AII.9** foto 1-2 3 civv-82/84)

Immobile Via delle Genziane civv. 86/88

L'immobile confina a nord a ovest con l'intercapedine, a sud con il porticato di pertinenza, a est con il civ.84.

Il locale corrispondente al civ.86 è parzialmente ostruito dal deposito di materiale (vd. **AII.9** foto 1 civv.86.88), mentre l'area davanti al civ.88 è praticabile.

Anche qui i locali presentano al grezzo la suddivisione come da primo progetto di variante: è stato realizzato nell'angolo sud-est il ripostiglio se pur privo di finiture, così come la tramezza parallela alla parete di fondo per ospitare la zona servizi, anch'essa al grezzo e non finita. (vd. **AII.9** Foto 2-3-4-5-6-7 civv.86.88)

I soffitti dei locali civv.86/88 evidenziano un cattivo stato manutentivo della struttura orizzontale: in alcune porzioni si presentano tracce di intonaco distaccato e ferri semiscoperti. (vd. **AII.9** Foto 8-9 civv.86.88)

Le aperture dei civici 86 e 88 non presenta infissi bensì esclusivamente le serrande di chiusura esterna.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Terreni siti in via Antonio Cianciullo, F.59 particella 431, 462 e 1191

Gli immobili sono ubicati secondo il PUC in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico), nella cui zona gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle Norme di Conformità - Disciplina urbanistico-residenziale (artt. AC-IU pgg.21/23): nei terreni in oggetto le funzioni ammissibili sono "parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento, parcheggi in diritto di superficie" ; gli interventi consentiti sono " parcheggi prescritti e privati, interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme a tutela dei fronti commerciali...". "La realizzazione di parcheggi è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile."

L'ubicazione è un terreno morfologicamente collinare, per lo più a bosco ceduo, con una parte pianeggiante, che, con accesso diretto dalla parte superiore di Via Cianciullo in prossimità dell'edificio ad uso abitativo, si presenta in parte asfaltata e in parte pavimentata con autobloccanti in cemento ad uso di parcheggio veicolare. (vd. **AII.9**)

All'interno dei terreni in oggetto, una striscia di terreno, di altra proprietà, corrispondente al mappale 1192, che ai margini del declivio a bosco ceduo scende a metà della curva stradale, è occupata da tralicci presumibilmente Enel o ente di analoga tipologia.

Il terreno a bosco ceduo presenta un forte declivio che dai bordi della parte pianeggiante scende verso strada e, contenuto da muro in c.a., verso l'area mappale 429, di pertinenza all'immobile a destinazione abitativa.

A.1.3) Computo della superficie commerciale

Il calcolo di detta superficie è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Ge, via delle Genziane 164-166, interno 5: **sup. commerciale mq 99,10**

Ge, via delle Genziane 78-80, interno 10: **sup. commerciale mq 58,70**

Ge, via delle Genziane 82-84, interno 11: **sup. commerciale mq 53,70**

Ge, via delle Genziane 86-88, interno 12: **sup. commerciale mq 81,80**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



A.1.4) Stima degli immobili

Il *criterio di stima* adottato è quello *'comparato'*, ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Immobili siti in via delle Genziane civ. 78-78, 80-82, 84-88 e 164-166

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (riferim. Semestre 1 anno 2016 relativamente alla prov. Ge, Comune Genova / zona = periferica/QUARTO ALTA TU.M. V.DEGLI IRISI-V.DELLE ERICHE), *Codice di zona D18*, Microzona catastale n.82, tipologia prevalente = abitazioni civili, destinazione = commerciale. In riferimento alla tipologia di *'negozi*, in stato conservativo *'normale'*, il valore di mercato stabilito oscilla tra un *minimo di 820,00 Euro/mq* e un *massimo di 1.600,00 Euro/mq*.

Considerata l'analisi, di cui sopra, ovvero del contesto immediato in cui è ubicato, caratterizzato da degrado fisico-sociale, dalla carenza dei servizi, data la posizione e la distanza dall'arteria principale che connette la zona al centro città (Corso Europa), considerate le caratteristiche qualitative del complesso edilizio di appartenenza e nello specifico dell'edificio in oggetto, considerati i materiali e le finiture economiche dello stesso, si prende come riferimento il valore di mercato minimo riferito alla destinazione commerciale pari a 820,00 Euro/mq.

Avendo valutato che i *prezzi attuali di mercato* dei locali commerciali situati a Quarto Alta in via delle Genziane oscillano *tra un minimo di 500,00 Euro/mq* e un *massimo di 750,00 Euro/mq*, si può considerare quale parametro realistico ai fini della stima il valore medio tra i prezzi OMI e il prezzo di mercato, che corrisponde quindi a 723,00 Euro/mq.

Considerato lo stato di degrado delle zone di pertinenza esterne, la posizione decentrata e che gli immobili si presentano in pessime condizioni di manutenzione, si considera un *ribasso del 10%*.

Dall'analisi di cui sopra, relativamente all'immobile civv.164-166, si desume un valore unitario pari a 650,00 Euro/mq

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Per quanto riguarda gli immobili *civv. 78-80, 82-84 e 86-88*, attualmente risultano in uno stato di cantiere aperto e di *forte degrado*, in quanto sono stati iniziati i lavori per realizzare tre unità abitative.

Inoltre queste unità commerciali sono poste al primo piano del complesso edilizio, senza possibilità di accesso veicolare; inoltre il porticato di accesso alle unità si trova in uno stato di forte degrado, con parti mancati che provocano notevoli infiltrazioni.

Considerato che i lavori non sono terminati, non sono presenti finiture, nè serramenti nè impiantistica realizzata a 'regola d'arte', considerato che le tramezze realizzate sono al grezzo, senza intonacatura e senza tinteggiatura, considerata inoltre la necessità di ripristinare lo spazio antistante gli accessi, *risulta quindi necessario aggiungere, al valore unitario pari a 650 Euro/mq, la detrazione della spesa di ripristino dei locali dallo stato attuale allo stato precedente.*

Considerando quindi una spesa minima di ripristino pari a Euro 400,00/mq, per ottenere locali minimamente idonei all'agibilità, relativamente agli immobili *civv. 78-80, 82-84 e 86-88*, si desume un valore unitario pari 250,00 Euro/mq.

Considerata tuttavia la possibilità di poter realizzare un *cambio d'uso da attività commerciale ad unità abitativa*, previa presentazione di nuova pratica edilizia comunale e richiesta igienico-sanitaria (punto B.7), al valore unitario sopra stimato, pari a 250,00 Euro/mq, *si aggiunge un plus valore pari al 20% al valore unitario suddetto*, per cui dall'analisi di cui sopra, relativamente agli **immobili *civv. 78-80, 82-84 e 86-88*** si desume quindi un valore unitario pari a 300,00 Euro/mq.

Terreni siti in via Antonio Cianciullo, F.59 mappali 431, 462 e 1191

Si considerano per il valore di mercato dei terreni i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (riferim. Annualità 2005, Comune Genova, Regione Agraria n.6 - Montagna litoranea di Genova, Comuni di: Arenzano, Bogliasco, Campomorone, Ceranesi, Cogoleto, Genova, Mele, Mignanego, Sant'Olcese, Serra Riccò)

In riferimento alla tipologia di 'prato', il *valore agricolo medio* è di 6.656,00 Euro/Ha.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



I terreni hanno in totale una superficie di 00Ha 30 are e 75ca di prato arborato pari a 3.075 mq.

Relativamente ai terreni F.59 mappali 431 e 1191, essendo entrambi zone verdi, si considerano esclusivamente i valori di mercato OMI quale parametro ai fini della stima, per cui il valore unitario dei terreni risulta pari a:

- ▲ Terreno F.59 mappale 431: 00Ha 00 are e 90ca x 6.656 Euro/Ha = 59,904 Euro
- ▲ Terreno F.59 mappale 1191: 00Ha 15 are e 45ca x 6.656 Euro/Ha= 1.028,352 Euro

Il valore dei terreni F.59 mappali 431 e 1191 pari circa al valore agricolo medio con riferimento ai valori OMI, commercialmente è realistico in quanto il prezzo di mercato dei terreni a *prato arborato* è quasi nullo, tanto più nelle aree urbane e quindi nella zona in oggetto.

Il terreno *mappale 462*, di superficie 00Ha 14 are e 40ca, corrispondente quindi a 1.440mq, è costituito sia da una porzione boschiva, quindi di valore commerciale pressochè nullo, sia da una porzione piana, antistante la strada carrabile, parzialmente asfaltata e pavimentata con autobloccanti di cemento, attualmente dissestata, di superficie circa mq.250.

Considerando ivi ammissibile dalla normativa (artt. AC-IU pgg.21/23 zona AC-IU) del PUC la funzione di "parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento, parcheggi in diritto di superficie" con interventi consentiti quali " *parcheggi prescritti e privati, interrati, a raso o*" "...esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile.",

considerando che nell'area in oggetto sono fattibili n.10 posti auto comprensivi dell'accesso e dell'area di manovra,

considerando il valore di mercato di n.1 posto auto a raso scoperto nella zona in oggetto di Ge Borgoratti, compreso tra i valori di 10.000,00 e 13.000,00Euro/mq.,

considerato quindi il valore medio di n.1 posto auto pari quindi a 11.500,00Euro/mq.,

considerato un *ribasso del 5%* dovuto alla zona in particolare, in quanto dotata nella parte in oggetto di Via Cianciullo di molte aree libere e spazi idonei al parcheggio veicolare, pari ad Euro 575,00, per cui si considera il valore di n.1 posto auto pari a 10.925,00Euro/mq.,

si desume che il valore del terreno, corrispondente a tot.n.10 posti auto scoperti fattibili in base alle normativa vigente del PUC,

risulta pari a 10.925,00Euro/mq. x n.10posti auto= Euro 109.925,00

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



A tale valore si aggiunge un ulteriore *ribasso del 10%* corrispondente circa ai costi minimi necessari al fine di sistemare l'area in oggetto per delimitarla quale area privata mediante l'installazione di sbarra elettrica, comprendendo il rifacimento della pavimentazione mediante autobloccanti di cemento con o con nuova asfaltatura, pari quindi ad Euro 10.925,00

da cui, $(109.925,00 - 10.925,00)\text{Euro} = 99.000,00\text{Euro}$.

Si desume quindi relativamente alla porzione di terreno di mq.250 all'interno del terreno mappale 462, un valore complessivo pari ad Euro 99.000,00,

da cui il valore unitario pari a 396,00Euro/mq, equivalente a 39.600,00 Euro/Ha

- Da detto valore occorre anche *detrarre i costi di redazione pratica edilizia comunale, di redazione pratica di variazione catastale, comprensive di onorario a tecnico abilitato (vd. punto D.2)*

Per la restante porzione del terreno pari a 00Ha 14 are e 40ca - 00Ha 02 are e 50ca = **00Ha 11 are e 90ca**, pari a mq. $(1440-250)=\text{mq.}1.190$

si considerano i valori di mercato OMI quale parametro ai fini della stima, pari a 6.656,00 Euro/Ha,

Dall'analisi di cui sopra si desume che:

- relativamente ai terreni F.59 mappali 431 e 1191, si desume il valore unitario pari a 6.656,00 Euro/Ha.
- relativamente al terreni F.59 mappali 462: si desume il valore unitario dato dalla somma del valore unitario pari a 6.656,00 Euro/Ha riferito alla porzione di **00Ha 11 are e 90ca**, e il valore unitario pari a 39.600,00Euro/Ha riferito alla porzione di **00Ha 02 are e 50ca= 46.256,00 Euro/Ha**

Stima immobili

Genova - Via delle Genziane

Unità immobiliare civv. 164-166, interno 5: 650,00 Euro/mq x 99,10 mq.= 64.415,00 Euro

Unità immobiliare civv. 78-80, interno 10: 300,00 Euro/mq x 58,70 mq.= 17.610,00 Euro

Unità immobiliare civv.82-84, interno 11: 300,00 Euro/mq x 53,70 mq.= 16.110,00 Euro

Unità immobiliare civv.86-88, interno 12: 300,00 Euro/mq x 81,80 mq.= 24.540,00 Euro

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Genova - Via Cianciullo

Terreno F.59 particella 431: 00Ha 00 are e 90ca x 6.656 Euro/Ha = 59,904 Euro

Terreno F.59 particella 1191: 00Ha 15 are e 45ca x 6.656 Euro/Ha = 1.028,352 Euro

Terreno F.59 particella 462: 00Ha 11 are e 90ca x 6.656 Euro/Ha (porzione a parato/bosco) = 792,06 Euro

00Ha 02 are e 50ca x 39.600,00Euro/Ha (porzione ad area parcheggio veicolare) = 99.000,000Euro

Tot. 99.792,06

totale valore lotti: 101672,37

B.1) Identificazione dei beni: confini e dati catastali

B.1.1) Unità immobiliari (ALL.3)

- unità immobiliare a destinazione commerciale ubicato a **Genova, via delle Genziane, n. 164 - 166, locale n.5, piano T**

Sez. QUA, F.4 mapp.756, sub. 48 (ex mapp.390, sub.48), categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq

L'immobile, posto al piano terra, composto da un locale e un wc con antibagno.

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà per l'area

Superficie 1/1

- Proprietà

superficiaria

Confini: a nord-ovest e nord-est con altra unità immobiliare (civ. 144), a sud-ovest e sud-est con il porticato.

- unità immobiliare a destinazione commerciale ubicato a **Genova, via delle Genziane, n. 78 - 80, locale n.10, piano 1**

Sez. QUA, F.4 mapp.756, sub. 53 (ex mapp.390, sub.48), categoria C/1, classe 2, consistenza 45 mq

L'immobile, posto al piano primo, composto da un locale e un wc con antibagno.

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Proprietà 1/1

Confini: a nord-ovest con altra unità immobiliare (civ. 76), a sud-ovest con il porticato, a sud-est con altra unità immobiliare (civ. 82), a nord-est con intercapedine.

• unità immobiliare a destinazione commerciale ubicato a **Genova, via delle Genziane, n. 82 - 84, locale n.11, piano 1**

Sez. QUA, F.4 mapp.756, sub. 54 (ex mapp.390, sub.54), categoria C/1, classe 2, consistenza 45 mq

L'immobile, posto al piano primo, composto da un locale e un wc con antibagno.

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

Proprietà 1/1

Confini: a nord-ovest con altra unità immobiliare (civ. 80), a sud-ovest con il porticato, a sud-est con altra unità immobiliare (civ. 86), a nord-est con intercapedine e altra unità immobiliare (civ. 86).

• unità immobiliare a destinazione commerciale ubicato a **Genova, via delle Genziane, n. 86 - 88, locale n.12, piano 1**

Sez. QUA, F.4 mapp.756, sub. 55 (ex mapp.390, sub.55), categoria C/1, classe 2, consistenza 60 mq

L'immobile, posto al piano primo, composto da un locale e un wc con antibagno.

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

Proprietà 1/1

Confini: a nord-ovest con altra unità immobiliare (civ. 84), a sud-ovest con il porticato, a sud-est e a nord-est con intercapedine.

• terreno ubicato a **Genova, via Antonio Cianciullo**

F.59 mapp.431, prato arboreo, consistenza 90 ca

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Proprietà per 1/1

Confini: a nord con terreno mapp.1191, a est con terreno mapp.555, a sud con mapp.429 e ad ovest con via Antonio Cianciullo

• terreno ubicato a Genova, via Antonio Cianciullo

F.59 mapp.462, prato arboreo, consistenza 14 are e 40 ca

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

Proprietà per 1/1

Confini: a nord e ad est con via Antonio Cianciullo, a sud con mapp.555 e 556 e ad ovest con mapp.1191

• terreno ubicato a Genova, via Antonio Cianciullo

F.59 mapp.1191, prato arboreo, consistenza 15 are e 45 ca

L'unità è intestato al catasto fabbricati:

Proprietà per 1/1

Confini: con mappa 1192, a nord ed a ovest con via Antonio Cianciullo, a est con terreno mapp.462, a sud con mapp.431 e 555.

B.2) Sommara descrizione dei beni

Vd. descrizione sopra da pag. 8 a pag. 10.

B.3) La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali

Gli immobili siti in via delle Genziane 78-80, 82-84 e 86-88 sono di piena proprietà dal 15/07/2015 di

L'immobile sito in via delle Genziane 164-166 è di proprietà dal 15/07/2015 di

per la superficie 1/1, del *Comune di Genova* per la proprietà dell'area e di per la proprietà superficaria.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



I terreni siti in via Antonio Cianciullo, F.59, mapp.431-462 e 1191 sono di piena proprietà dal 15/07/2015 di

Evoluzione delle proprietà negli ultimi vent'anni:

- Unità individuata al catasto fabbricati **sez. QUA, F.4, mapp. 756, sub. 48, civ. 164-166**
- Precedenti proprietari fino al 27/03/2009 (dati derivanti da: decreto di trasferimento immobili n. 23017/2005):

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà superficiaria

- Precedenti proprietari in atti dal 24/09/1990

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà per l'area fino al 27/03/2009

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà superficiaria fino al 28/07/2005

- Unità individuata al catasto fabbricati **sez. QUA, F.4, mapp. 756, sub. 53, civ. 78-80**
- Precedenti proprietari fino al 19/05/2008 (dati derivanti da: istanza 185603/07 (n.18059.1/2007):

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà per l'area superficie 1/1

- Precedenti proprietari fino al 19/09/2007 (dati derivanti da: decreto di trasferimento immobili n.23017.1/2005):

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà superficiaria

- Unità individuata al catasto fabbricati **sez. QUA, F.4, mapp. 756, sub. 54, civ. 82-84**
- Precedenti proprietari fino al 19/05/2008 (dati derivanti da: istanza n.185603/07 (n.17694.1/2007):

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà per l'area

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



- Precedenti proprietari fino al 14/09/2007 (dati derivanti da: decreto di trasferimento immobili n.23017.1/2005):

_____ - Proprietà
superficiaria

• Unità individuata al catasto fabbricati sez. QUA, F.4, mapp. 756, sub. 55, civ. 86-88

- Precedenti proprietari fino al 19/05/2008 (dati derivanti da: istanza n.185603/07 (n.17694.1/2007):

COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova - C.F. 00856930102 - Proprietà per l'area

_____ - Proprietà
superficiaria

_____ - Proprietà
superficiaria

• terreno individuato al catasto terreni sez. 1, F.59, mapp.431

- Precedenti proprietari fino al 30/09/2008 (dati derivanti da: compravendita n.34508.1/2004)

_____ - Proprietà per 1/1

- Precedenti proprietari fino al 16/11/2004 (dati derivanti da: successione n.745.1/1992)

_____ - Proprietà per 1/3

_____ - Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

- Precedenti proprietari fino al 06/07/1996

_____ - Proprietà per 1000/1000

• terreno individuato al catasto terreni sez. 1, F.59, mapp.462

- Precedenti proprietari fino al 07/02/2005 (dati derivanti da: registrazione n.2302.1/1992)

_____ - Proprietà per 1000/1000

- Precedenti proprietari fino al 06/03/1992 (dati derivanti da: registrazione n.6673.1/1991)

_____ Proprietà per 1/4

C.T.U. arch. MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



_____ - Proprieta` per 1/2
_____ - Proprieta` per 1/4
- Precedenti proprietari fino al 19/09/1991

_____ - Comproprietario
_____ - Comproprietario

• terreno individuato al catasto terreni sez. 1, F.59, mapp.1191
- Precedenti proprietari fino al 30/09/2008 (dati derivanti da: compravendita n.34508.1/2004)

_____ - Proprietà per 1/1
- Precedenti proprietari fino al 16/11/2004 (dati derivanti da: successione n.745.1/1992)

_____ - Proprietà per 1/3

_____ - Proprietà per 1/3

_____ - Proprietà per 1/3

- Precedenti proprietari fino al 06/07/1996

Proprietà per 1000/1000

B.4) Lo stato di possesso dei beni

Gli immobili risultano oggi abbandonati.

B.5) Formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

B.5.1 domande giudiziali ed altre trascrizioni:

• **Decreto di trasferimento immobili** Registro generale n. 8715 - Registro particolare n. 5193 del **24/02/2005**, a favore di _____, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n.1, contro _____, per il diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n.1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: **Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.462, via Cianciullo, consistenza 14 are 40 centiare**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



• **Decreto di trasferimento Immobili** Registro generale n. 37949 - Registro particolare n. 23017 del 30/07/2005, a favore di con sede a Genova, per il diritto di superficie, relativamente all'unità negoziale n.1, contro, con per il diritto di superficie, relativamente all'unità negoziale n.1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.389, sub. 98

Immobile n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 48, via delle Genziane civico 164-166, interno 5, piano T, consistenza 100 mq

Immobile n.3: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 53, via delle Genziane civico 78-80, interno 10, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.4: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 54, via delle Genziane civico 82-84, interno 11, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.5: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 55, via delle Genziane civico 86-88, interno 12, piano 1, consistenza 60 mq

• **Cessione di diritti reali a titolo oneroso** Registro generale n. 21208 - Registro particolare n. 13576 del 04/06/2008, a favore di , per il diritto di proprietà per l'area, relativamente all'unità negoziale n.1, contro COMUNE DI GENOVA, con sede a Genova, C.F. 00856930102, per il diritto di proprietà per l'area, relativamente all'unità negoziale n.1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 53, via delle Genziane civico 78-80, interno 10, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 54, via delle Genziane civico 82-84, interno 11, piano 1, consistenza 45 mq

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it

Pagina 22



Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 53, via delle Genziane civico 78-80, interno 10, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 54, via delle Genziane civico 82-84, interno 11, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.3: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 55, via delle Genziane civico 86-88, interno 12, piano 1, consistenza 60 mq

Immobile n.5: Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.1191, via Cianciullo, consistenza 15 are 45 centiare

Immobile n.6 Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.431, via Cianciullo, consistenza 90 centiare

Immobile n.7 Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.462, via Cianciullo, consistenza 14 are 40 centiare

B.5.2 atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno

B.5.3 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

B.5.4 altri pesi o limitazioni: vd. B.6.2 – punti 1) e 2)

B.6) Formalità, vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque non opponibili all'acquirente

B.6.1 Iscrizioni ipotecarie:

• **Iscrizione volontaria** Registro generale n. 60195 - Registro particolare n. 13705 del **04/11/2005,**

derivante da concessione a **garanzia di mutuo** a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SPA** con sede a Roma e domicilio ipotecario a Genova, Largo Eros Lanfranco 2, con Atto a firma del Notaio Beniamino Griffò.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 48, via delle Genziane civico 164-166, interno 5, piano T, consistenza 100 mq

Immobile n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 53, via delle Genziane civico 78-80, interno 10, piano 1, consistenza 45 mq

• **Iscrizione volontaria** Registro generale n. 60195 - Registro particolare n. 13706 del **04/11/2005**,

derivante da concessione a **garanzia di mutuo** a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA" con sede a Roma e domicilio ipotecario a Genova, Largo Eros Lanfranco 2, con Atto a firma del Notaio Beniamino Griffò.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 54, via delle Genziane civico 82-84, interno 11, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 55, via delle Genziane civico 86-88, interno 12, piano 1, consistenza 60 mq

B.6.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Pignoramento Registro generale n. 15320 - Registro particolare n. 11736 del **22/06/2005**, derivante da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di VELA OBG SRL, C.F. 04514090267, con sede a Conegliano (TV), relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà superficaria

..., con sede a ... per il diritto di proprietà superficaria, relativamente all'unità negoziale n.1, a firma del Tribunale civile di Genova in data 25/05/2015

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 48, via delle Genziane civico 164-166, interno 5, piano T, consistenza 100 mq

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Immobile n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 53, via delle Genziane civico 78-80, interno 10, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.3: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 54, via delle Genziane civico 82-84, interno 11, piano 1, consistenza 45 mq

Immobile n.4: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 55, via delle Genziane civico 86-88, interno 12, piano 1, consistenza 60 mq

Pignoramento Registro generale n. 39116 - Registro particolare n. 27784 del **28/12/2016**, derivante da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di BANCA CARIGE S.P.A. C.F. 03285880104, con sede a Genova. relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di superficie, all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria e per l'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà, contro BANCA CARIGE S.P.A., con sede a Genova, per il diritto di superficie relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n.2 e per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.3 a firma del Tribunale civile di Genova in data 12/12/2016

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 48, via delle Genziane civico 164-166, interno 5, piano T, consistenza 100 mq

(Unità negoziale: n.2

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.755, sub. 48, via delle Genziane civico 31, interno 41, piano T, consistenza 12 mq)

Unità negoziale: n.3

Immobile n.1: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 53, via delle Genziane civico 78-80, interno 10, piano 1, consistenza 45 mq

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it

Pagina 26



Immobilie n.2: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 54, via delle Genziane civico 82-84, interno 11, piano 1, consistenza 45 mq

Immobilie n.3: Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana QUA, F.4 mapp.390, sub. 55, via delle Genziane civico 86-88, interno 12, piano 1, consistenza 60 mq

Immobilie n.4: Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.1191, via Cianciullo, consistenza 15 are 45 centiare

Immobilie n.5: Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.431, via Cianciullo, consistenza 90 centiare

Immobilie n.6: Comune di Genova (D969Q), al catasto terreni, Sez. 1, F.59 mapp.462, via Cianciullo, consistenza 14 are 40 centiare

B.7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con 26 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.

- **Conformità urbanistico-edilizia dell'immobile civ. 164-166:** non sono presenti difformità. L'attività commerciale si presenta allo stato attuale come da progetto originale di costruzione n.195/1987
- **Conformità urbanistico-edilizia degli immobili civ. 78-80, 82-84, 86-88:** sono presenti difformità. Dal confronto tra stato rilevato dei luoghi allo stato attuale e pratiche edilizie visionate presso gli uffici tecnici visura progetti del Comune di Genova, emerge quanto segue.

E' stato autorizzato con *D.I.A. n.6534/2005* a firma del progettista Paolo Sasso il *cambio di destinazione d'uso* degli immobili da unità a destinazione d'uso commerciale a *n.3 unità abitative* con l'esecuzione di opere interne.

E' stato poi presentata successivamente una *D.I.A. in variante n. 1151/2009* a firma del progettista Paolo Sasso, con frazionamento da *n.3 unità immobiliari* a *n.5 unità abitative*.

Attualmente risulta che sono state realizzate tre unità immobiliari invece che cinque e nell'ultima unità abitativa non è stato realizzato il ripostiglio.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



Allo stato attuale i lavori non risultano terminati, in quanto non sono presenti finiture, né serramenti né impiantistica, oltre che le tramezze realizzate sono al grezzo, senza intonacatura e senza tinteggiatura.

La D.I.A. in variante n. 1151/2009 non risulta più valida, in quanto sono scaduti i termini di presentazione della fine lavori.

B8) Redazione dell'attestazione prestazione energetica

Sulla base dell'analisi degli immobili effettuati in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 01/02/2017 e in base all'esame della documentazione necessaria, è stato redatto il certificato energetico dell'unità immobiliare civ. 164-166 a firma dell'arch. Valentina Rossotti, in quanto gli immobili civ. 78-80, 80-82 e 84-86 risultano non terminati, non corrispondenti alle unità originarie, considerate nella valutazione, oltre che privi di serramenti, finiture e impiantistica. **(ALL.10)**.

C) Divisione in lotti

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono già locali indipendenti con accesso dal portico esterno e quindi sono da considerarsi come lotti unici.

D) Adeguamenti e correzioni della stima

D.1) Immobili siti in Genova

via delle Genziane Civv. 164/166 - 78/80 – 82/84 – 86/88

- Spese registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e pagamento tassa di registro (o dell'IVA se l'esecutato è una società): registrazione: 3% dell'importo di aggiudicazione (benefici prima casa) + trascrizione Euro 149,00 + bollo euro 16,00 (per ogni quattro pagine del decreto) + pagamento dell'IVA (variabile tra il 4% e il 22%) = **Euro 165,00** + IVA per ognuna delle quattro unità immobiliari
- Spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni pignoramento e ipoteche) per immobili siti in Genova, via delle Genziane: **Euro 262,00 x n.1** pignoramento ed **Euro 35,00 x n.2** ipoteche volontarie = **Euro 332,00:4= Euro 83,00** per ognuna delle quattro unità immobiliari.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



D.2) via Cianciullo – terreni F.59 mappali 431, 462 e 1191

• Spese registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e pagamento tassa di registro (o dell'IVA se l'esecutato è una società): registrazione: 3% dell'importo di aggiudicazione (benefici prima casa) + trascrizione Euro 149,00 + bollo euro 16,00 (per ogni quattro pagine del decreto) + pagamento dell'IVA (variabile tra il 4% e il 22%) = **Euro 165,00 + IVA per ognuna delle tre unità immobiliari**

• Spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni pignoramento e ipoteche) per immobili siti in Genova, via Cianciullo: **Euro 262,00 x n.1** pignoramento da dividere con unità immobiliari via delle Genziane Civv. 164/166 - 78/80 – 82/84 – 86/88, da cui **Euro 262,00:7= Euro 37,42.**

D.1)

Totale spese per ognuno degli immobili siti in Genova Via delle Genziane Civv. 164/166 - 78/80 – 82/84 – 86/88:

Euro 165,00(+ IVA) + 83,00 + 37,42= Euro 285,42

D.2)

Totale spese per ognuno degli immobili siti in Genova, Via Cianciullo – terreni F.59 mappali 431, 462 e 1191 :

Euro 165,00(+IVA) + 37,42 = Euro 202,42

• Spese aggiuntive relative al progetto e alla redazione pratica edilizia per trasformare l'area libera di mq.250 in posti auto scoperti, quale valore aggiunto al terreno in oggetto, relativamente a terreno sito in Genova, Via Cianciullo – terreno F.59 mappale 462, consistenti in :

contributo di costruzione: Euro101,86+Euro101,86= Euro 203,72

spese per istruttoria della pratica per autorizzazione comunale (SCIA) Euro 191,00

spese per onorario a tecnico abilitato per il progetto e per la redazione della pratica edilizia (SCIA) Euro 2.000,00

spese redazione pratica di variazione catastale: Euro 400,00 per ogni posto auto

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it



- spese pratica catastale con Docfa: Euro 50,00 per ogni posto auto da cui, **Totale spesa per ognuno dei posti auto: Euro 489,47**

Totale spese per i n.10 posti auto: Euro 6.894,72

Valore degli immobili siti in Genova, via delle Genziane al lordo delle spese minime per cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, pari ad *Euro 285,42 per ogni unità immobiliare:*

Genova - Via delle Genziane

| | |
|--|------------------------------|
| Unità immobiliare <u>civv. 164-166, interno 5:</u> | <u>64.129,58 Euro</u> |
| Unità immobiliare <u>civv. 78-80, interno 10:</u> | <u>17.324,58 Euro</u> |
| Unità immobiliare <u>civv.82-84, interno 11:</u> | <u>15.824,58 Euro</u> |
| Unità immobiliare <u>civv.86-88, interno 12:</u> | <u>24.254,58 Euro</u> |

Valore dei terreni siti in Genova, via Cianciullo al lordo delle spese di minime per cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, pari ad *Euro 202,42 per ogni unità immobiliare*, e al lordo delle spese per pratiche edilizie comunali e variazioni catastali comprensive di spese progettuali, pari a

Genova - Via Cianciullo

Terreno F.59 particella 431: = 0,00Euro

Terreno F.59 particella 1191: = 825,93 Euro

Terreno F.59 particella 462 :

porzione a prato e bosco 792,06 Euro + porzione ad area parcheggio 99.000,00Euro=
99.792,06Euro – (202,42 + 6.894,72) = 92.694,92 Euro

Chiavari, li 11/03/2017

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it

Firmato digitalmente da

Martina Zappettini

O = Ordine Architetti di
 Genova/01402590994 30
 C = IT

