

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dottor Vincenzo Basoli
Esecuzione immobiliare R.E.: 937/2011
Giudizio di esecuzione promosso da:

Procedente

Avv. Fabrizio Borchì

contro

Esecutati

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

LOTTO "A": Piena proprietà dell'immobile ad uso industriale sito in Genova, Circoscrizione V Valpolcevera – Via Borzoli civico n. 54 con annesso lastrico solare ed aree urbane contraddistinte dai subalterni n.13, 14 e 15 del mappale 861.

LOTTO "B": Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Genova, Circoscrizione I Centro Est – Via Acquarone civico n. 56 interno 3 scala "Dx" con annessa cantina e posto auto scoperto.

1) INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e

caratteristiche del bene.

- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.
- 2.11 Criteri di stima.
- 2.12 Prezzo base d'asta.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

1) INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, P.zza Tommaseo, civico n. 2/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nello elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso dalla
contro _____ e la signora _____

con incarico di procedere alla stima dei beni pignorati interessati dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, onde determinare degli stessi il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze degli immobili di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Terreni e Fabbricati -, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi degli stessi immobili (allegato 2 - 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica degli immobili.

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sui beni di cui trattasi -, posteriori a quelle prodotte dall'istituto di credito procedente.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi, a dar corso ad un sopralluogo in loco, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dei comodi e degli incomodi propri degli immobili.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che le zone ove risultano ubicati gli immobili, sono caratterizzate, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

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

Pertanto il valore delle unità di cui trattasi è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca - per l'unità ad uso abitativo -, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, distanza dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri dei cespiti in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.. Per quanto concerne il fabbricato ad uso industriale, si è tenuto conto altresì delle sue caratteristiche costruttive, della sua disposizione, funzionalità, fruibilità, stato conservativo nonché della vicinanza o meno - *dello stesso* - ad arterie stradali e/o autostradali che gli consentano buoni collegamenti.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che

quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio - OMI", "FIAIP", etc.) nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dei beni esaminati e delle correlate pertinenze, nonché delle caratteristiche degli stessi al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Formano oggetto della presente relazione di stima i beni indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 06/12/2011 Repertorio n. 10975, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 30/01/2012 - R.G. n. 3631 R.P. n. 2927:

- immobile ad uso industriale sito in Genova – **Via Borzoli, civico n. 54** - con annesso lastrico solare ed aree scoperte pertinenziali, contraddistinte dai subalterni n. 13, 14 e 15 del mappale 861;

- immobile ad uso abitativo sito in Genova – **Via Acquarone civico n. 56 interno 3 scala "Dx"** con annessa cantina e posto auto scoperto.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che formano oggetto della presente relazione di stima i beni immobili interessati dall'esecuzione in epigrafe, si evidenzia e si ripropone

che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta - *per i lotti costituiti* - è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trovano, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.

Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione dei beni in oggetto.

Lotto "A"

IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN GENOVA – VIA BORZOLI, CIVICO N. 54 CON ANNESSI LASTRICO SOLARE ED AREE URBANE CONTRADDISTINTE DAI SUBALTERNI N.13, 14 E 15 DEL MAPPALE 861.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.

L'immobile ad uso industriale oggetto di stima è sito in Genova, Circoscrizione V Valpolcevera – ubicato tra le delegazioni di Rivarolo e Sestri Ponente, contraddistinto dal civico n. 54 di Via Borzoli.

Trattasi di un immobile poli-funzionale con annesso lastrico solare, collocato in zona periferica della città, caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale, commerciale e industriale, posto in fregio alla Via Borzoli, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla metà degli anni '60.

L'edificio oggetto di analisi, ha struttura portante in cemento armato confezionato in opera, solai presumibilmente in latero cemento e copertura di tipo piano.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla metà degli anni '60, caratterizzati da elementi semplici, lineari e ordinati.

L'immobile "de quo" è costituito da un unico corpo di fabbrica, distribuito su tre livelli:

- piano seminterrato, quota alla quale risulta ubicato l'ingresso principale che consente l'accesso all'immobile, costituito sostanzialmente da locali adibiti ad archivio e deposito, aventi altezza pari a mt. 2.70;
- piano terreno, costituito da un ampio locale ad uso laboratorio, avente superficie pari a mq. 150.00 circa, dotato di altezza pari a mt. 4.45;
- piano primo, formato da ambienti adibiti ad ufficio, locali igienici ed una cucina di servizio, forniti di altezza variabile, ricompresa tra mt. 3.00 e 4.00.

Lo stato conservativo generale dell'immobile risulta mediamente discreto.

Il corpo di fabbrica "de quo", è esposto prevalentemente a nord-ovest e gode di discreta illuminazione naturale.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in alluminio, esterni non presenti;
- pavimentazione: ai piani seminterrato e primo, costituita prevalentemente da piastrelle in ceramica ed, al piano terreno da battuto di cemento;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta: all'interno dei locali igienici sono presenti rivestimenti ceramici;
- impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, esistenti per i soli

ambienti destinati ad uffici.

Il lastrico solare annesso all'immobile in parola, costituisce la copertura di un edificio adiacente al fabbricato contraddistinto dal civico n. 54 della Via Borzoli, oggetto della procedura esecutiva corrente. Alla pertinenza anzidetta, si accede attraverso Via Borzoli, tramite un'appendice viaria carrabile che si distacca dalla via di cui sopra e/o, tramite un percorso avente natura di tipo privato e comune ad altri immobili, sul quale viene esercitato, presumibilmente, un diritto di passo pedonale e carrabile. Quest'ultimo costituito inizialmente da un tratto di strada asfaltata, ed in seguito da una scala realizzata con struttura metallica.

Il lastrico in esame costituito da una solaio in c.a., risulta ultimato con una pavimentazione in battuto di cemento che versa in condizioni conservative scadenti. In relazione a quest'ultimo, si evidenzia che lo stesso originariamente risultava costituire parte integrante dell'intero fabbricato industriale c.d. "ex Coca Cola", andato parzialmente distrutto in occasione di un incendio.

Infine al corpo di fabbrica in esame, risulta annesso un volume interamente interrato, accessibile tramite un varco posto a margine dello stesso. Al suo interno, pareti, pavimenti e soffitto risultano essere stati lasciati al grezzo ed in cattivo stato di conservazione.

2.2 Confinanti.

L'immobile oggetto di stima espone le seguenti coerenze:

- a nord: muratura perimetrale prospiciente Via Borzoli;
- a est: muratura perimetrale prospiciente in parte un distacco ed in parte in aderenza ad altro corpo di fabbrica;

- a sud: in aderenza ad altro corpo di fabbrica;
- a ovest: muri perimetrali prospicienti distacco costituito da area esterna pertinenziale.

2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- superficie utile piano interrato circa	mq.	71,50
- superficie lorda piano interrato circa	mq.	79,00
- superficie utile piano seminterrato circa	mq.	80,00
- superficie lorda piano seminterrato circa	mq.	92,00
- superficie utile piano terreno circa	mq.	160,00
- superficie lorda piano terreno circa	mq.	184,00
- superficie utile piano primo circa	mq.	324,00
- superficie lorda piano primo circa	mq.	372,00
- superficie lastrico solare annesso circa	mq.	1.300,00
- superficie catastale area urbana sub. 13	mq.	475,00
- superficie catastale area urbana sub. 14	mq.	43,00
- superficie catastale area urbana sub. 15	mq.	290,00

2.4 Dati catastali.

L'immobile civico n. 54 di Via Borzoli, risulta censito - unitamente al lastrico solare facente parte della sua consistenza -, presso l'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Fabbricati -

con sede in _____ con i seguenti dati di classamento:

- sezione *COR* – foglio 73 – mappale 861 subalterno 2 – mappale 859 subalterno 1 – cat. *D/1* – classe 3 – R.C. € 8.258,00 -.

Le aree urbane annesse all'immobile "de quo", risultano censite presso l'Agenzia del Territorio di Genova – Catasto Fabbricati -

con sede in _____ con i seguenti

dati di classamento:

- sezione *COR* – foglio 73 – mappale 861 subalterno 13 – cat. *area urbana* – consistenza mq. 475;

- sezione *COR* – foglio 73 – mappale 861 subalterno 14 – cat. *area urbana* – consistenza mq. 43;

- sezione *COR* – foglio 73 – mappale 861 subalterno 15 – cat. *area urbana* – consistenza mq. 290.

2.5 Provenienza e proprietà.

I beni correnti, risultano pervenuti in capo alla soc per acquisto fattone dalla soc. Coca-Cola Bevande Italia S.r.l. con sede in Milano in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Castello di Genova del 13/12/2004, Repertorio n. 36975/16845, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 22/12/2004 R.G. 60551 R.P. 37378.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dai certificati ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Trascrizione in data 23/08/1996 – R.G. 19944 R.P. 14360 dell'atto di compravendita del 26/07/1996 Rep. n. 106500 a rogito Notaio Riccardo Ferrario di Milano, a favore della soc.

e contro la

02) Trascrizione in data 09/01/1998 – R.G. 323 R.P. 251 dell'atto di fusione di società per incorporazione del 12/12/1997 Rep. n. 109673/15921 a rogito Notaio Riccardo Ferrario di Milano, a favore della

e contro la soc.

03) Trascrizione in data 15/01/2003 – R.G. 1598 R.P. 1138 dell'atto di fusione di società per incorporazione del 17/12/2002 Rep. n. 9084 a rogito Notaio Renata Mariella di Milano, a favore della soc.

e contro la

04) Trascrizione in data 15/01/2003 – R.G. 1599 R.P. 1139 dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 17/12/2002 Rep. n. 9085 a rogito Notaio Renata Mariella di Milano, a favore della soc.

e contro la soc.

05) Trascrizione in data 22/12/2004 – R.G. 60551 R.P. 37378 dell'atto di compravendita del 13/12/2004 Rep. n. 36975/16845 a rogito Notaio Luigi Castello di Genova, a favore della soc. e contro la soc.

06) Iscrizione in data 11/12/2008 – R.G. 44404 R.P. 8615 di ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale del 02/12/2008 Rep. n. 119160/48, a favore per €. 101.557,00 contro la soc.

07) Iscrizione in data 11/05/2011 – R.G. 16028 R.P. 2923 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 Rep. n. 1287, a

favore della Banca Carige S.p.A., per €. 201.000,00 contro la

e la

08) Trascrizione in data 30/01/2012 – R.G. 3631 R.P. 2927 del verbale di pignoramento immobiliare Rep. n. 10975 del 06/12/2011 per la somma complessiva di €. 212.633,59 "*oltre interessi e spese*", a favore della

e contro la

e la

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del comune di Genova, risulta depositata agli atti numerosa documentazione tecnico-amministrativa, la cui analisi -per le ragioni che vedremo nel prosieguo della presente-, è risultata assai complessa e difficoltosa.

A seguito di un'accurata disamina della documentazione nella disponibilità dell'ufficio predetto, si evince che l'immobile industriale oggetto di analisi risulta essere stato edificato e, successivamente trasformato, in forza dei provvedimenti edilizi, rilasciati da parte del competente comune:

- progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 648/1962, approvato con ordinanza del Sindaco n. 3057 del 31/10/1962;
- istanza di condono edilizio rubricata con il n. C. 7860 del 27/03/1986, accolta con provvedimento n. 24096 del 09/04/1996 avente ad oggetto "*... modifiche alla distribuzione interna ed ai prospetti dell'edificio nord per la creazione di volumetria adibita ad attività produttiva ed ai servizi, nonché in modifiche alla sistemazione interna ed ai prospetti ...*" oltre ad altre

opere minore;

- progetto di ampliamento dell'edificio originario rubricato con il n. 348/1988, autorizzato con provvedimento n. 324 del 03/11/1989, al quale hanno fatto seguito il rilascio della concessione edilizia n. 177 del 01/02/1990, la concessione in sanatoria n. 203 del 18/05/1993, una correlata variante n. 4 del 07/01/1997, nonché provvedimento n. 390 del 19/10/1999 e provvedimento n. 162 del 15/05/2000;

- art. 26 – opere interne – rubricato con il n. 1048 presentato in data 23/05/1995 “... *variazione del locale igienico posto al piano primo* ...”;

- progetto presentato ai sensi del DL. 459 del 24/09/1996, rubricato con il n. D-4443/96 prot. n. 16520 del 22/11/1996, opere insistenti sulla copertura, nel contempo andate distrutte a causa di un incendio. Nella fattispecie trattasi della predisposizione di:

“... *n. 4 locali a servizio dell'unità produttiva* ...”

“... *realizzazione di locali a servizio dell'unità produttiva, mediante profilati di alluminio e pannelli in materiale plastico, privo di controsoffittatura* ...”

“... *realizzazione di servizio igienico, prevedendone l'utilizzo da parte di soggetti disabili* ...”

- progetto rubricato con il n. 1710/2001 avente ad oggetto “... *demolizioni e ricostruzione capannone industriale ed altre opere annesse* ...”: in relazione a tale pratica edilizia, è stata avanzata istanza di annullamento da parte del tecnico incaricato dalla committente - geom. Viviani -;

- DIA rubricata con il n. 2843/2001 presentata in data 15/05/2001 avente ad oggetto il frazionamento della consistenza originaria dell'immobile: in

relazione a tale pratica edilizia, è stata avanzata istanza di annullamento da parte del tecnico incaricato dalla committente - geom. Viviani -;

- progetto rubricato con il n. 5901/2001 presentato in data 03/10/2001 avente ad oggetto il mantenimento degli *"... interventi già eseguiti ed a completare quelli restanti, sull'edificio produttivo civ. 54 di Via Borzoli a Genova, con il frazionamento del complesso immobiliare in cinque unità indipendenti, ricostruzione della parte di immobile bruciata, e la realizzazione di parcheggi pertinenziali ..."* per il quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 925 del 31/10/2002. Avverso il provvedimento di cui sopra, è stato promosso un ricorso da alcuni confinanti per ottenerne l'annullamento che, è stato dichiarato inammissibile ed in parte respinto in forza della sentenza del T.A.R. Liguria n. 1209/2006. I soggetti predetti (confinanti) hanno promosso appello presso il Consiglio di Stato che attualmente risulta pendente;

- nelle more della definizione dell'appello di cui sopra, risultano essere state presentate delle istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326/2003, rubricate al n. 292 in data 31/03/2004 e dal n. 1045 al 1058 in data 08/10/2004, la cui definizione, risulta in corso di istruttoria da parte dell'amministrazione comunale.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto della procedura esecutiva corrente, nonché del complesso immobiliare di cui detto immobile originariamente costituiva parte integrante, ad oggi risultano pendenti presso l'amministrazione comunale diverse pratiche edilizie ed in particolar modo - progetto n. 5901/2001 ed istanze di condono edilizio n. 292/2004 e dal n. 1045/2004 al 1058/2004 - nonché un appello al

Consiglio di Stato, il cui iter istruttorio risulta assai articolato e complesso ed il cui esito, come da indicazioni verbali fornite dai tecnici comunali, al momento è di difficile determinazione. Peraltro come evincibile dalla disamina della documentazione correlata al progetto n. 5901/2001 - ed alle successive domande di condono -, si è rilevato che il Comune con corrispondenza trasmetta alla committenza in data 29/11/2006 - protocollo n. 856697 -, ha richiesto per la definizione del progetto medesimo, il versamento di una somma a conguaglio di oblazione ed oneri di costruzione, pari indicativamente ad €. 145.000,00. Somma quest'ultima che essendo trascorsi circa sei anni rispetto alla data sopraindicata, ed essendo stato adottato il nuovo PUC, potrebbe essere soggetta ad ulteriori variazioni.

2.8 Decreto di agibilità.

L'immobile civico n. 54 di Via Borzoli originariamente è stato dichiarato agibile con provvedimento del Sindaco di Genova in data 17 Agosto 1961 n. 2090.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi, attualmente risulta libera.

2.11 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.1, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore ai beni in esame, hanno influito in modo decisivo le condizioni del mercato immobiliare in generale, la disponibilità di immobili in zona e le condizioni di stato d'uso dei beni.

2.12 Prezzo base d'asta.

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del cespite in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, al bene in oggetto è risultato, assegnabile un valore di:

Immobilabile ad uso industriale sito in Genova – Via Borzoli, civico n. 54 con annesso lastrico solare ed aree urbane contraddistinte dai subalterni n. 13, 14 e 15 del mappale 861

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 520.000,00
(cinquecentoventimilaeuro/00) allo stato attuale.

Lotto "B"

IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN GENOVA, CIRCOSCRIZIONE I CENTRO EST – VIA ACQUARONE CIVICO N. 56 INTERNO 3 SCALA "DX" CON ANNESSA CANTINA E POSTO AUTO SCOPERTO.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali e caratteristiche dei terreni.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Genova, Circoscrizione I Centro Est, nel quartiere di Castelletto, al secondo piano dell'edificio contrassegnato dal civico numero 56 di Via Acquarone, contraddistinta con l'interno 3 della scala destra.

L'immobile in parola è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente alla metà degli anni '70 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, nel complesso gode di una buona appetibilità di mercato, fermi restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dovuti alla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, il fabbricato è ubicato in zona "B" sottozona "BB-CE" (residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi).

L'immobile in questione consta di numero sei piani fuori terra aventi destinazione d'uso residenziale, comprensivi del livello terreno, entro il quale trovano posto locali cantine e box. Il fabbricato di cui l'unità risulta far parte integrante, è accessibile attraverso un tratto di viabilità privata che si diparte da Via Acquarone, dotato di un ingresso fornito di un cancello metallico automatizzato.

L'edificio oggetto di analisi, ha struttura portante a telaio spaziale a nodi rigidi costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette, presumibilmente realizzate con sistema a travetti e pignatte tipico dell'epoca.

La copertura è di tipo piano.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla metà degli anni 70' -, caratterizzate da elementi semplici e lineari.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala fornito di ascensore e risulta dotato degli impianti tecnologici correnti per gli edifici di questa

tipologia.

L'atrio di ingresso - dotato di serramento in alluminio e vetro -, ha pavimentazione in marmo e pareti rivestite in parte in marmo ed in parte con intonaco liscio tinteggiato, le scale hanno pedate ed alzate anch'esse in marmo e pareti finite in tinta.

Lo stato conservativo generale dell'immobile, è nel complesso buono.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano del fabbricato, ed è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, due locali igienici ed un bagno di servizio, oltre ai disimpegni, ed ha annessi altresì un'area esterna adibita a giardino, due balconi - posti sui versanti sud ed est -, una cantina - avente accesso dal civico n. 58 di Via Acquarone -, ed un posto auto scoperto.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a sud - est e gode di buona illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità è buono.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in alluminio, dotati in parte di ante comuni apribili a rotazione, ed in parte scorrevoli, esterni in PVC, costituiti da persiane avvolgibili;
- porte interne in legno;
- pavimentazione prevalentemente costituita da elementi in marmo e parquet, eccezion fatta per l'ambiente cucina ed i locali igienici, entro i quali sono presenti piastrelle di ceramica;
- pareti ultimate prevalentemente tramite coloritura: all'interno della cucina e dei locali igienici sono presenti rivestimenti ceramici;

- finitura dei soffitti con intonaco liscio tinteggiato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua centralizzati.

Analisi e descrizione del locale uso cantina annesso.

La cantina annessa all'abitazione, è contraddistinta con l'interno n. 3, entrostante il sedime del fabbricato contraddistinto con il civico n. 58 di Via Acquarone.

Detta cantina, ha forma rettangolare ed alla stessa si accede attraverso un corridoio comune condominiale.

Analisi e descrizione del posto auto scoperto.

Il posto auto in parola è contrassegnato dal numero 8, posto a margine della viabilità interna condominiale, in prossimità del civico n. 56 della Via Acquarone, sul lato nord, ad una quota sopraelevata rispetto all'ingresso all'edificio.

La pertinenza predetta è delimitata da un muro rivestito in pietra e dalla segnaletica a terra. La pavimentazione è costituita dal manto d'asfalto.

2.2 Confinanti.

Le unità in oggetto espongono le seguenti coerenze:

Alloggio

- a nord: su distacco, attraverso il cortile-giardino, annesso all'unità;
- a est: muratura perimetrale prospiciente area verde e viabilità interna condominiale;
- a sud: muratura perimetrale prospiciente la viabilità interna condominiale;
- a ovest: alloggio contraddistinto dal numero interno 4 della scala "Dx" e vano scala condominiale.

Posto uto scoperto

- a nord: viabilità interna condominiale;
- a est: posto auto contrassegnato con il numero 9;
- a sud: distacco condominiale;
- a ovest: area verde condominiale.

Cantina

- a nord: corridoio di accesso comune;
- a est: locale ad uso cantina, contraddistinto con il n. 4;
- a sud: locale ad uso box contraddistinto con il n. 2 del civico n. 78R di Via Acquarone;
- a ovest: locale ad uso cantina contraddistinto con il n. 2.

2.3 Consistenze.

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:

- superficie utile appartamento circa	mq.	148.00
- superficie lorda appartamento circa	mq.	170.00
- superficie balconi	mq.	33.00
- superficie posto auto scoperto	mq.	10.00
- superficie utile cantina	mq.	6.00
- superficie lorda cantina	mq.	7.00

Determinazione superficie commerciale

Superficie lorda appartamento:	mq.	170.00
- superficie balconi computata in misura pari ad 1/3	mq.	11.00
- superficie posto auto computata per una quota pari ad 1/2		

	mq.	5.00
- superficie locale cantina computata per una quota pari ad 1/3		
	mq.	2.33
		<hr/>
totale sup. commerciale	mq.	188.33
Arrotondata a	mq.	188.00

2.4 Dati catastali.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della stima risulta censita presso L'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Fabbricati - *in capo a* *nata a* *proprietaria per la quota* di 1000/1000 C.F.: con i seguenti dati di classamento:

- sez. GEC - foglio 9 - mappale 774 - sub. 16 - mappale 778 - Z.C. 1 - cat. A/2 - classe 4 - vani 8 - R.C. € 1.735,30 -.

Il posto auto scoperto oggetto della stima risulta censito presso L'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Fabbricati - *in capo a* *nata a* *il* *proprietari per la quota* di 1000/1000 con i seguenti dati di classamento:

- sez. GEC foglio 9 - mappale 1096 - sub. 1 - Z.C. 1 - cat. C/6 - classe 3 - mq 10 - R.C. € 45,45 -.

L'unità immobiliare ad uso cantina oggetto della stima risulta censita presso L'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Fabbricati - *in capo a* *nata a* *proprietari per la quota* di 1000/1000 con i seguenti dati di

classamento:

- sez. GEC foglio 9 - mappale 783 - sub. 35 - Z.C. 1 - cat. C/2 - classe 4 -
mq 5 - R.C. € 19,37 -.

2.5 Provenienza e proprietà.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è pervenuta in capo alla signora
dal sig. Rossi Francesco in forza di atto di compravendita a
rogito del Notaio Luigi Castello di Genova del 10/03/2000, Repertorio n.
31802, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 17/03/2000 R.G.
7792 R.P. 5033.

Il posto auto scoperto è pervenuto in capo
dal signor _____ in forza di scrittura privata autenticata nelle
firme dal Notaio Luigi Castello di Genova in data 12/10/2000, Repertorio n.
32390, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 24/10/2000 R.G.
30047 R.P. 18784.

Il locale ad uso cantina è pervenuto in capo alla
dalla signora _____ in forza di scrittura privata
autenticata nelle firme dal Notaio Luigi Castello di Genova in data
12/10/2000, Repertorio n. 32390, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di
Genova il 24/10/2000 R.G. 30046 R.P. 18783.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

01) Trascrizione in data 17/03/2000 - R.G. 7792 R.P. 5033 dell'atto di
compravendita del 10/03/2000 Rep. n. 31802 a rogito Notaio Luigi Castello
di Genova, a favore _____ e contro il sig.

02) Trascrizione in data 24/10/2000 - R.G. 30046 R.P. 18783 dell'atto

di compravendita del 12/10/2000 Rep. n. 32390 a rogito Notaio Luigi
Castello di Genova, a favore della signora _____ e contro la
signora _____

03) Trascrizione in data 24/10/2000 – R.G. 30047 R.P. 18784 dell'atto
di compravendita del 12/10/2000 Rep. n. 32390 a rogito Notaio Luigi
Castello di Genova, a favore della signor _____ e contro il
signor _____

04) Iscrizione in data 17/03/2000 – R.G. 7793 R.P. 1903 di ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 10/03/2000
Rep. n. 31803, a favore di _____, per € 700.000.000 (pari ad
€ 361.519,83) contro la signor _____

05) Iscrizione in data 03/05/2011 – R.G. 14986 R.P. 2729 di ipoteca
giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 Rep. n. 348/2011,
a favore della _____, per €. 250.000,00
contro la signor _____ La nota corrente è stata iscritta in
estensione di una nota ulteriore, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari
in data 29/04/2011;

06) Iscrizione in data 11/05/2011 – R.G. 16028 R.P. 2923 di ipoteca
giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 Rep. n. 1287, a
favore della _____, per €. 201.000,00 contro la società

e la

07) Trascrizione in data 30/01/2012 – R.G. 3631 R.P. 2927 del verbale
di pignoramento immobiliare Rep. n. 10975 del 06/12/2011 per la somma
complessiva di €. 212.633,59 "*oltre interessi e spese*", a favore della

e contro la soc. _____

e la sig _____

Isabella;

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio preposto del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 419/1970, approvato con ordinanza del Sindaco n. 789 del 26/04/1973, delibera n. 1158 del 17/05/1973 e successivo progetto di variante, per il quale è stato rilasciato provvedimento di autorizzazione n. 8419 in data 18/10/1976.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante del progetto in variante suddetto* - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare ad uso abitativo è difforme alla versione del progetto approvato e conforme alla planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto Fabbricati.

Più dettagliatamente le difformità riscontrate in seno all'unità corrente, sono ascrivibili alla realizzazione di due finestre a servizio rispettivamente del locale igienico posto a nord dell'unità e dell'ambiente attiguo posto a nord-est, non previste originariamente a progetto, né tanto meno in quello successivo in variante. Ulteriore difformità è riconducibile al differente posizionamento della "bucatura" a servizio del locale posto a nord-ovest dell'alloggio che, consente l'accesso al cortile di pertinenza della stessa.

In merito alla possibilità di intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopra indicate, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova - *Servizio Edilizia Privata* - ritiene indicativamente che si renderà necessaria la presentazione di una

istanza di sanatoria tesa al mantenimento delle opere anzidette.

Conseguentemente si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'unità immobiliare oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per la predisposizione di quanto sopra, è pari indicativamente ad: € 2.000,00.

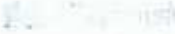
Si precisa che gli importi di cui sopra non sono comprensivi né degli esborsi (quali i diritti di segreteria etc.), richiesti dagli uffici Comunali per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, né degli accessori di legge (CNPG e IVA) a favore del tecnico incaricato dell'espletamento delle relative attività progettuali.

Agli importi di cui sopra, dovranno sommarsi le probabili sanzioni amministrative e/o oneri concessori, richiesti dall'Amministrazione comunale e, determinabili dall'Ente predetto, nel corso dell'istruttoria delle pratiche in discorso.

2.8 Decreto di abitabilità.

L'edificio di cui l'unità è parte integrante è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Genova in data 29 Marzo 1984 n. 386.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi, attualmente risulta occupata dalla signora  e dal suo nucleo familiare.

2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno

a carico dell'acquirente.

Con riferimento al paragrafo corrente, come evincibile attraverso la disamina dei rendiconti approntati dall'Amministrazione dello stabile del civico n. 56 di Via Acquarone, la situazione debitoria dell'immobile "de quo" e delle correlate pertinenze nei confronti del condominio, alla data del 30 Settembre 2012, risulta pari ad €. 2.732,72.

2.11 Criteri di stima.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.1, preme sottolineare che, nella assegnazione del valore ai beni in esame, hanno influito in modo decisivo le condizioni del mercato immobiliare in generale, la disponibilità di immobili in zona e le condizioni di stato d'uso dei beni.

2.12 Prezzo base d'asta.

Preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del cespite in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, al bene in oggetto è risultato, assegnabile un valore di:

Immobile ad uso abitativo sito in Genova – Via Acquarone, civico n. 56 interno n. 3 scala "Dx" ed annessa cantina e posto auto scoperto.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà	€. 648.600,00
Arrotondato ad	€. 650.000,00

(seicentocinquantamilaeuro/00) allo stato attuale.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che

precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione che ai beni di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

LOTTO "A"

Immobile ad uso industriale sito in Genova - Via Borzoli, civico n. 54 con annessi lastrico solare ed aree urbane contraddistinte dai subalterni n. 13, 14 e 15 del mappale 861.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 520.000,00
(cinquecentoventimilaeuro/00) allo stato attuale.

LOTTO "B"

Immobile ad uso abitativo sito in Genova - Via Acquarone, civico n. 56 interno n. 3 scala "Dx" ed annessi posto auto scoperto e cantina.

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 648.600,00
Arrotondato ad €. 650.000,00
(seicentocinquantamilaeuro/00) allo stato attuale.

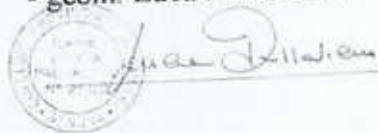
3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 18 Ottobre 2012.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

1) Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;

TRIBUNALE DI GENOVA
Deposito in Cancelleria
Genova, ... **19 OTT 2012**

- 2) Certificati catastali;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Genova
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) N. 2 Attestati di Certificazione Energetica;
- 8) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore
precedente e al debitore.