L'accertamento estimativo è rivolto al seguente immobile:

Magazzino a piano fondi in S.Olcese(GE)loc.Manesseno- via Cassissa 84

In sede di sopralluogo è stata verificata la corrispondenza della consistenza immobiliare dell' unità pignorata ,con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio. Tuttavia dal sopralluogo si è potuto rilevare come tale planimetria catastale depositata non rappresenta correttamente le parti strutturali (pilastri)presenti all'interno del locale.

E' stato possibile effettuare alcuni controlli e misurazioni necessarie alla redazione dell'ACE, successivamente saranno necessarie altri controlli,anche per la redazione dell'eventuale certificato energetico(mancano alcuni elementi di chiusura verso l'esterno)

che sarà allegato alla consulenza.

ZONA D'UBICAZIONE

La zona d'ubicazione,Manesseno, in cui si trova il magazzino è in zona pedecollinare in prossimità del Torrente Secca sulla sponda sinistra,in zona suburbana edificata nel secolo scorso lungo le direttrici di sviluppo interne del territorio.

Presenta una viabilità di accesso abbastanza disagevole con scarsa possibilità di aree di parcheggio.

In prossimità vi sono sufficienti servizi ed attrezzature pubbliche; la viabilità di collegamento col centro città è poco agevole,per sezioni stradali ridotte.

Il casello autostradale (A/7)più prossimo è quello di Bolzaneto a circa 5 km.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La costruzione ,in cemento armato,di una cinquantina d'anni, di qualità assai modesta, presenta 3 piani fuori terra con sedime assai esteso per effetto di varie aggiunte e con elevazione anche a 5 piani ft ; comprende più civici;nel volume sono presenti destinazioni residenziali e anche una scuola pubblica(media De Negri)il prospetto principale è posto a ovest verso la via Cassissa .

Dal punto di vista costruttivo l'edificio appare eseguito secondo corrette tecniche costruttive del tempo di costruzione;lo stato di manutenzione del magazzino è in condizioni assai scadenti. L'articolazione distributiva interna è complicata dalla presenza di elementi strutturali(pilastri) modesta,manca qualsiasi impianto.

Si riscontrano eseguiti alcuni interventi di consolidamento statico con inserimenti di putrelle metalliche.

Elementi propri dell'unità immobiliare:

altezza interna zona ingresso H.5,20

altezza interna H.3,50

La superficie lorda é da valutare in circa mq.984 ca.

Piano di calpestio in battuto di cemento;accesso carrabile unico mediante rampa interna; ridotte aperture(luci) nelle pareti perimetrali;nessuna finitura significativa.

Trovandosi a quota inferiore al piano stradale è soggetto ad allagamento in caso di esondazioni del vicino Torrente Secca, condizione già verificatasi.

Alla data del sopralluogo il magazzino risultava ingombrato da materiali di scarto, in stato di abbandono e da alcune apparecchiature meccaniche malamente disposte,quindi ispezionabile con difficoltà.

Non è possibile una soluzione di frazionamento per una più razionale suddivisione dell' unità immobiliare.

Confini dell'unità:

a nord:perimetrale su via della Chiesa ;locali condominiali

a est:perimetrale su intercapedine e terrapieno ;

a sud:perimetrale su intercapedine e terrapieno;

a ovest: perimetrale su via Cassissa .

DATI CATASTALI E PROVENIENZE

L'immobile risulta iscritto al NCEU del Comune di Sant'Olcese al Foglio 5 , particella 600 sub 1;con i seguenti dati di classamento: categoria C/2;classe 2; consistenza mq.984;rendita €.2.337,69;piano primo sottostrada

- intestato FRATELLI ZERBONE srl;codice fiscale 00244660106

Provenienza:atto di fusione di società a rogito del Notaio Federico Solimena

trascritto a Genova in data 29.05.1993 ai rif. RG 13209 RP 9944

Stima del bene

Dall'analisi di tutte le informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si espone la presente valutazione sintetica di stima;svolta utilizzando il sistema per"comparazione",riferito alla superficie commerciale,espressa in mq. con valori unitari di €/mq consolidati nel corso di compravendite,riferibili alla data attuale; ed analogamente con l'applicazione del metodo per consistenza o"a costo di ricostruzione" e per reddito presunto.

La stima é condotta nella condizione di locale a disposizione del proprietario e in considerazione dello stato di manutenzione rilevato.

1)stima a costo di ricostruzione;

incidenza area mc.3400x€.20,00=€. 68.000,00

costo di costruzione mc.3400x€.80,00=€.272.000.00

Valore per"consistenza"€.340.000,00

2)stima a valor commerciale:superficie comm. mq.984

valore unitario €/mq 350,00

Valore commerciale €.344.400,00

3)stima a capitalizzazione di reddito:

Reddito annuo presunto € .22.000,00

Detrazioni(spese,imposte)€. 8.400,00

Reddito netto presunto €..13.600,00

Tasso di capitalizzazione:4 %

Valore a reddito presunto €.340.000,00

VALORE FINALE MEDIO DI STIMA (in arrotondamento)

€.341.000,00(trecentoquaranunomila/00)

-Indicazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni,nonché vincoli.

-Ai sensi del D.Lvo 29.10.'99 n.490 non risultano specifici vincoli sugli immobili.

-Risulta un credito ipotecario in data 16.03.2010;Reg.Gen.8663;Reg.Part.1644

a favore di [redacted], contro F.lli ZERBONE srl

per totali €.380.000,00.

-Risulta pignoramento immobiliare

in data 30.09.2015;Reg.Part. 18353; Reg.Gen.24653;a favore di [redacted]

[redacted]contro F.lli ZERBONE srl per un credito di €.10.572,20 più spese.

-Stato della regolarità edilizia.

L' immobile in esame si presenta regolamentare sotto il profilo normativo,avuto anche riguardo al disposto della Legge 47/85 ma in formale conformità con il vigente strumento urbanistico PUC.

Non si è in grado di documentare gli elaborati originali di progetto.

Tanto per l'incarico ricevuto.

In fede

Il C.T.U.
arch.Giorgio Cirilli

Genova 15.10.2016

ALLEGATI
Planimetria catastale
Estratto di mappa
Visura catastale
Documentazione fotografica

ESTRATTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	N.769/15
Promossa da.	Condominio di Via Cassissa 2-6 Sant'Olcese (GE)
Debitore	F.lli ZERBONE srl

Esperto Dott.Arch.Giorgio CIRILLI

Descrizione immobile-

–Magazzino in S.Olcese loc.Manesseno, via Cassissa n.84

di superficie commerciale mq.984;
NCEU :Foglio 5 Mapp.600 sub1 ;categ.C/2
classe2;mq.984 RC 2.337,69
Prestazione energetica globale:G

Confini del magazzino:

a nord:perimetrale su via della Chiesa ;locali condominiali
a est:perimetrale su intercapedine e terrapieno ;
a sud:perimetrale su intercapedine e terrapieno;
a ovest: perimetrale su via Cassissa .

Stato di possesso	L' unità è a disposizione del proprietario
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Vedere relazione peritale
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedere relazione peritale
Regolarità edilizia e urbanistica	L' immobile si presenta regolamentare

Valore commerciale complessivo €.341.000,00
(trecentoquarantunomila/00)