R.E. 835/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

Avvocato Fabrizio Borchi

contro

Sig.

G.E.: dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all' ordine degli Ingegneri

Con studio in Via A. Manuzio 17/1 sx - 16143 Genova

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f487bfc10154c70e

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento della procedura in oggetto consta di diverse unità immobiliari, ai fini della presente stima si prenderanno in esame pertanto quattro lotti distinti di cui uno comprendente due unità immobiliari (abitazione e posto auto pertnenziale):

LOTTO 1 - piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito nel Comune di Genova, in Corso Ugo Bassi civ. 32R, posto al piano Terra (sez. GEC Foglio 6 mapp. 147 sub. 3);

LOTTO 2: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito nel Comune di Genova, in Corso Ugo Bassi civ. 34R, posto al piano Terra (sez. GEC Foglio 6 mapp. 147 sub. 4);

LOTTO 3: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito nel Comune di Genova, in via Bombrini civ. 45d , posto al piano terra (sez. SAM Foglio 45 mapp. 1108 sub. 175);

LOTTO 4: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Edoardo Garrone civ. 10 int. 2, posto al piano terra con annessa cantina (sez. SQ Foglio 10 mapp. 858 sub. 8) e posto auto pertinenziale (sez. SQ Foglio 10 mapp. 858 sub. 29);

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dc0507197ecbe57f467bfc10154c70e

LOTTO 1: *piena proprietà per la quota di 1000/1000 negozio/magazzino sito nel Comune di Genova, in Corso Ugo Bassi civ. 32R, posto al piano Terra.*

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso da Corso Ugo Bassi, posto al piano terra e composto da:

- locale ingresso, disimpegno, bagno, retro.

1.1 - Dati tecnici:

negozio della superficie lorda commerciale: mq 98,00 circa, altezza interna m. 3,20 circa, superficie netta 72,00 mq circa.

1.2 – Identificativi catastali

L'unità immobiliare, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in Corso Ugo Bassi civ. 32R, in capo al sig. C.F. nato a

il proprietario per la quota di 1000/1000:

Sez. GEC foglio 6, mappale 147 sub. 3 Corso Ugo Bassi 32R - piano Terra categoria C/1 - classe 5 - R.C. €.1433,43;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 02/01/1998 non si sono riscontrate difformità.

1.4 – Confini

L'unità così confina:

I confini qui riportati sono quelli dedotti dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato sul posto.

il negozio confina a sud con Corso Ugo Bassi, ad est con il civ. 34R di Corso Ugo Bassi, a nord distacco, ad ovest con il civ. 30R di Corso Ugo Bassi, sopra terrazzo ed appartamento int. 1 del civ. 48 di Corso Ugo Bassi, sotto terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il locale si trova al piano terreno con accesso indipendente da via Ugo Bassi.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507f97ecbe57f467bfc10154c70e

La vetrina è sulla strada e ben visibile, mancano tuttavia in zona sufficienti aree di sosta.

L'unità internamente è in cattive condizioni di manutenzione e necessita di opere di ristrutturazione soprattutto agli intonaci ed agli impianti. In precedenza è stato locato ad uso pizzeria da asporto.

Le finestre permettono l'areazione del locale ma non una sufficiente illuminazione poichè affacciano sull'intercapedine.

Caratteristiche zona: zona semicentrale della Città Metropolitana di Genova prevalentemente residenziale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione.

Caratteristiche zone limitrofe: Non lontana dal centro cittadino.

Collegamenti pubblici: La zona è servita dal servizio A.M.T.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783 (verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno, regime di separazione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 01/12/2014 Registro Generale n° 27753 Registro Particolare n° 3938

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

(ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo n 4620 del 18/11/2014 a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

- Iscrizione contro del 18/03/2014 Registro Generale n° 5987 Registro Particolare n° 788

(ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo R.G. 2218/14 a favore di banca Unicredit s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.2.2. Pignoramenti

- verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a. di cui alla trascrizione del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 18/06/1998 Registro Generale n° 14863 Registro Particolare n° 10021 atto di compravvendita Notaio Giovanni Sacco rep. 9483 del 10/06/1998, acquirente sig.

venditore

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

L'unità immobiliare è regolare sotto il profilo urbanistico poichè costruito anteriormente al 1942 ed in particolare il progetto dell'edificio è del 1889 n. 118 presso l'ufficio Edilizia Privata della città Metropolitana di Genova.

Sotto il profilo edilizio si riscontra che non siano mai stati presentati progetti edilizi presso l'Ufficio Edilizia Privata successivamente al progetto originario, per quanto riguarda la regolarità catastale si ha l'inserimento al catasto risalente al 1987.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Il negozio fa parte del condominio civ. 48 di Corso Ugo Bassi

Non sono state comunicate le spese condominiali insolute da parte dell'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All' esecutato sig. la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del10/06/1998 registrato il 06/10/1998 rep. 9483 Notaio Giovanni Sacco, registrazione n 20757.1/1998.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd807f97ecbe57f467bfc10154c70e

6.2 Precedenti proprietari

In precedenza l'unità era di proprietà

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico poichè è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (l'edificio è stato realizzato nel 1889). Non sono state eseguite opere edilizie successive alla data di impianto.

8. INDAGINE URBANISTICA

Come anzidetto l'edificio è regolare sotto il profilo urbanistico, il progetto di edificazione è il n 118 del 1889.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali e dell'edificio:	
Strutture verticali:	muratura portante di pietra -
Travi:	non visibili - condizioni: non sono rilevabili evidenti segni di cedimenti.
Solaio:	a pavimento contro terra senza vespaio di areazione
Copertura:	a soffitto putrelle e voltine di mattoni. non si evidenziano criticità.
Pareti esterne:	Muratura portante i pietra, esternamente le facciate dell'intero edificio versano in cattive condizioni.
Componenti edilizie e costruttive del locale:	
Saracinesca e porta	Saracinesca ad apertura manuale (non elettrica) porta in alluminio. stato sufficiente.
Infissi interni:	porte interne del bagno ed antibagno di legno in cattivo stato
pavimenti	Piastrellati, condizioni sufficienti la zona d'ingresso, scarse la il locale a nord.
Bagno:	dotato di antibagno e bagno, piastrellato con ventilazione naturale.
Pareti:	Internamente soffrono di umidità da risalita. Le pareti sono piastrellate per metà altezza. In buona parte da rifare.
Impianti:	

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507197ecbe57f457bfc10154c70e

Gas:	assente
Elettrico, telefonico, TV:	presente il contatore elettrico, impianto da rifare integralmente
Fognatura:	è presente l'impianto fognario ma poichè in disuso non è definibile se siano necessari interventi.
Idrico:	impianto da revisionare in tutto o in parte almeno nella zona cucina.
Termico:	assente

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore dell'immobile considerato libero in condizioni normali.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto 1:

Costituito da negozio della superficie lorda pari a mq 98 circa.

I valori OMI riferiti al secondo trimestre del 2016, sono sotto riportati:

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/PRINCIPE-CASTELLETTO TU M (S.TA PROVVIDENZA-P.ZZA ACQUAVERDE/V.A DORIA-V.S.UGO)

Codice di zona: C01

Microzona catastale n.: 45

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	1000	L	2.4	3.5	L
Negozi	NORMALE	880	1600	L	4.3	8.3	L

indagine di mercato per destinazione negozio:

fascia di minor pregio 670€/mq, fascia di maggior pregio 1200€/mq, fascia media 940€/mq

indagine di mercato per destinazione magazzino:

fascia di minor pregio 480€/mq, fascia di maggior pregio 750€/mq fascia media 610€/mq

L'immobile appare in cattive condizioni di manutenzione, necessita di interventi di muratura ed impiantistica, pertanto si dovrà attribuire un valore inferiore rispetto a quello registrato dall'Osservatorio.

- considerando per la destinazione d'uso "negozio" nelle attuali condizioni un valore di 500 €/mq

mq 98 x €/mq. 500 = € 49.000

Valore a base d' asta: €. 49.000 (vendita piena proprietà)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che esso non sia divisibile.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd6079f7ecbe57f487bfc10154c7de

LOTTO 2: piena proprietà per la quota di 1000/1000 negozio/magazzino sito nel Comune di Genova, in Corso Ugo Bassi civ. 34R, posto al piano Terra.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso da Corso Ugo Bassi, posto al piano terra e composto da:

- locale ingresso, locale retro, w.c.

1.1 - Dati tecnici:

negozio della superficie lorda commerciale: mq 59,00 circa, altezza interna m. 3,00 circa, superficie netta 46,00 mq circa.

1.2 – Identificativi catastali

L'unità immobiliare, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in Corso Ugo Bassi civ. 34R, in capo al sig. C.F. nato a il : proprietario per la quota di 1000/1000:

Sez. GEC foglio 6, mappale 147 sub. 4 Corso Ugo Bassi 32R - piano Terra categoria C/1 - classe 6 - R.C. €.949,71;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 10/01/1998 risulta regolare.

1.4 – Confini

L'unità così confina:

I confini qui riportati sono quelli dedotti dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato sul posto.

il negozio confina a sud con Corso Ugo Bassi, ad est con il civ. 36R di Corso Ugo Bassi, a nord distacco, ad ovest con il civ. 32R di Corso Ugo Bassi, sopra terrazzo appartamento int. 1 civ. 48 di Corso Ugo Bassi, sotto terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f457bfc10154c70e

Il locale è adibito ad ufficio, è stato ristrutturato di recente tuttavia, a causa dell'umidità di risalita ed al ristagno d'aria per mancato utilizzo, si hanno evidenti segni di degrado in diverse zone di intonaco.

La vetrina è sulla strada e ben visibile, mancano tuttavia in zona sufficienti aree di sosta.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783 (verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno, regime di separazione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 01/12/2014 Registro Generale n° 27753 Registro Particolare n° 3938 (ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo n 4620 del 18/11/2014 a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).
- Iscrizione contro del 18/03/2014 Registro Generale n° 5987 Registro Particolare n° 788 (ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo R.G. 2218/14 a favore di banca Unicredit s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.2.2. Pignoramenti

- verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a. di cui alla trascrizione del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783

4.2.3. Altre trascrizioni:

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd807f97ecbe57f487bfc10154c70e

- Trascrizione del 18/06/1998 Registro Generale n° 14863 Registro Particolare n° 10021 atto di compravvendita Notaio Giovanni Sacco rep. 9483 del 10/06/1998, acquirente sig.

venditore

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Il negozio fa parte del condominio civ. 48 di Corso Ugo Bassi

Non sono state comunicate le spese condominiali insolute da parte dell'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All' esecutato sig. , la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di compravvendita del10/06/1998 registrato il 06/10/1998 rep. 9483 Notaio Giovanni Sacco, registrazione n 20757.1/1998.

6.2 Precedenti proprietari

In precedenza l'unità era di proprietà

7. REGOLARITA' EDILIZIA

l'immobile risulta regolare;

8. INDAGINE URBANISTICA

Come anzidetto l'edificio è regolare sotto il profilo urbanistico.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali e dell'edificio:	
Strutture verticali:	muratura portante di pietra -
Travi:	non visibili - condizioni: non sono rilevabili evidenti segni di cedimenti.
Solaio:	a pavimento contro terra senza vespaio di areazione
Copertura:	a soffitto putrelle e voltine di mattoni. non si evidenziano criticità.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507f97ecbe57f467bfc10154c70e

Pareti esterne:	Muratura portante in pietra, esternamente le facciate dell'intero edificio versano in cattive condizioni.
Componenti edilizie e costruttive del locale:	
Saracinesca e porta	Saracinesca con apertura elettrica, porta in alluminio. stato buono.
Infissi interni:	porta del bagno di tipo economico ma in stato discreto
pavimenti	Piastrellati, condizioni buone.
Bagno:	piastrellato anche a parete, dotato di ventilazione forzata.
Pareti:	Internamente soffrono di umidità da risalita. Le pareti sono intonacate e pitturate. da ripristinare nella parte bassa.
Impianti:	
Gas:	assente
Elettrico, telefonico, TV:	presente il contatore elettrico, il quadro con differenziali, tutto l'impianto è in canalina esterna.
Fognatura:	è presente l'impianto fognario.
Idrico:	Il bagno è allacciato alla rete idrica, l'impianto sembra in condizioni sufficienti. Vi è lo scalda acqua elettrico.
Termico:	presente la pompa di calore

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico:

Costituito da negozio superficie lorda pari a mq 59 circa

I valori OMI riferiti al secondo trimestre del 2016, sono sotto riportati:

Fascia/zona: Semicentrale PRINCIPE-CASTELLETTO TU M (S.TA PROVVIDENZA-P.ZZA ACQUAVERDE V.A DORIA-V.S.UGO)

Codice di zona: C01

Microzona catastale n.: 45

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	1000	L	2.4	3.5	L
Negozi	NORMALE	890	1600	L	4.3	8.3	L

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10cd607197ecbe57f467bfc10154c70e

indagine di mercato per destinazione negozio:

fascia di minor pregio 670€/mq, fascia di maggior pregio 1200€/mq, fascia media 940€/mq

indagine di mercato per destinazione magazzino:

fascia di minor pregio 480€/mq, fascia di maggior pregio 750€/mq fascia media 610€/mq

L'immobile appare in discrete condizioni di manutenzione, necessita di alcuni interventi di muratura, pertanto si dovrà attribuire un valore vicino al limite inferiore registrato dall'Osservatorio.

- considerando per la destinazione d'uso "negozio" nelle attuali condizioni un valore di 800 €/mq

mq 59 x €/mq.750 = € 44.250

Valore a base d' asta: €. 44.250 (vendita piena proprietà)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che esso non sia divisibile.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f487bfc10154c70e

LOTTO 3: *piena proprietà di magazzino sito nel Comune Genova, in via Bombrini civ. 45d (SAM Foglio 45 mapp. 1108 sub. 175)*

1) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare destinata a magazzino sita nel Comune di Genova, con accesso da Via Bombrini identificato col civ. 45d (facente parte del condominio "il diamante" località Fiumara).

1.1 - Dati tecnici:

Magazzino: superficie lorda commerciale: mq 29,00 circa, altezza interna m. 4,00 circa, superficie netta 24 mq circa.

1.2 – Identificativi catastali

Il magazzino, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in Via Bombrini (non è specificato il civico), piano terra, in capo al sig. C.F.

nato a proprietario per la quota di 1000/1000:

sezione SAM foglio 45, mappale 1108 sub. 175 Via Bombrini piano Terra - categoria C/2 - classe 2 - superficie 24 mq - R.C. €. 80,57;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 03/05/2007 l'unità risulta non regolare: internamente al locale è stato realizzato un servizio igienico in muratura ed un soppalco con struttura di legno (vedi punti successivi in merito alla regolarizzazione).

1.4 – Confini

il magazzino così confina:

I confini riportati di seguito sono quelli desunti dal sopralluogo e da quanto riportato nella planimetria catastale: a Nord e ad Est proprietà identificata con sez. SAM foglio 45 part. 1108 sub. 100, a sud con area comune identificata col mapp. 101, ad Ovest col mapp. 109 tutti del Foglio 45 part. 1108.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'edificio è di recente costruzione (primi anni 2000), è in ottimo stato di conservazione, l'accesso al locale è agevole indipendente ed ampio. Il locale è ben rifinito internamente ed allestito a piccolo ufficio.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Trascrizione contro del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783 (verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno, regime di separazione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Sono trascritti diversi obblighi derivanti da accordi urbanistici tra la società costruttrice ed il Comune di Genova inerenti la realizzazione dell'intero complesso "Fiumara" (vedi cap. 4.2.3).

- Convenzione Urbanistica con il Comune di Genova, atto notaio Piero Biglia del 27/4/1999 rep. 4242 registrato a Genova il 17/5/1999 n 4242 trascritto il 17/5/1999 reg. part. 10114;
- Convenzione Urbanistica con ilComune di Genova, atto notaio Piero Biglia del 4/6/2002 rep. 16706 registrato a Genova il 7/6/2002 n 1865 trascritto il 7/6/2002 reg. part. 14497;
- Convenzione Urbanistica con il Comune di Genova, atto notaio Piero Biglia del 4/11/2004 rep. 21482 registrato a Genova il 15/11/2004 n 101153serie 1 trascritto il 19/11/2004 numeri 55220/34012 e successiva modifica sempre del notaio Biglia del 4/5/2006 rep. 25175 registrata a Genova il 8/5/2006 n 966 serie 1 trascritta a Genova il 9/5/2006 reg. part. 12831;
- Disciplinare di gestione del parco urbano a rogito notaio Piero Biglia del 28/05/2003 rep. 18893 registrato a Genova il 11/6/2003 n 1724 serie 1.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 18/03/2014 Registro Generale n° 5987 Registro Particolare n° 788 (ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo R.G. 2218/14 a favore di banca Unicredit s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).
- Iscrizione contro del 01/12/2014 Registro Generale n° 27753 Registro Particolare n° 3938 (ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo n 4620 del 18/11/2014 a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.2.2. Pignoramenti

- verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a. di cui alla trascrizione del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 03/07/2007 Registro Generale n° 28787 Registro Particolare n° 15244 (atto notaio Biglia Di Saronno rep. 27821/188878, acquisto dalla Coopsette soc. coop. da parte del sig.) in tale trascrizione sono citate tutte le trascrizioni inerenti gli accordi di programma tra la società costruttrice ed il Comune di Genova inerenti la realizzazione del complesso "fiumara";
- Trascrizione contro del 28/05/1999 Registro Generale n° 14791 Registro Particolare n° 10114 (atto pubblico del 27/04/1999 Notaio Piero Biglia rep. 10084, convenzione edilizia tra Comune di Genova e Fiumaranuova s.p.a. per l'attuazione dell'accordo di programma di riqualificazione urbana dell'area - realizzazione complesso Fiumara, palazzetto, aree pubbliche, reti infrastrutturali ecc.);
- Trascrizione contro del 27/01/2000 Registro Generale n° 2333 Registro Particolare n° 1519 (atto pubblico Notaio Luigi Zanichelli rep. 61707, fusione di società Coopsette soc. coop. A.R.L. con Fiumaranuova s.p.a.);
- Convenzione Urbanistica atto notaio Piero Biglia del 4/6/2002 rep. 16706 registrato a Genova il 7/6/2002 n 1865 trascritto il 7/6/2002 reg. part. 14497;
- Convenzione Urbanistica atto notaio Piero Biglia del 4/11/2004 rep. 21482 registrato a Genova

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607197ecbe57f467bfc10154c70e

il 15/11/2004 n 101153serie 1 trascritto il 19/11/2004 numeri 55220/34012 e successiva modifica sempre del notaio Biglia del 4/5/2006 rep. 25175 registrata a Genova il 8/5/2006 n 966 serie 1 trascritta a Genova il 9/5/2006 reg. part. 12831;

- Disciplinare di gestione del parco urbano a rogito notaio Piero Biglia del 28/05/2003 rep. 18893 registrato a Genova il 11/6/2003 n 1724 serie 1.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

Come anticipato e come riportato ai successivi punti 7 ed 8 il locale non è regolare nè catastalmente nè urbanisticamente nè sotto il profilo edilizo. Si dovrà procedere alla rimozione del soppalco poichè non sanabile. Le tramezzature interne potrebbero essere mantenute in sanatoria a formare un ripostiglio ma non potrà essere mantenuta la destinazione d'uso "bagno" nelle attuali condizioni. In alternativa, per mantenere il servizio igienico in sanatoria, si dovranno realizzare tutte le opere necessarie per la messa a norma sotto il profilo igienico sanitario (ventilazione forzata, allacci fognari, ecc.). Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica sarà necessario il cambio di destinazione d'uso da locale tecnico a magazzino.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All' esecutato sig. , la proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto dalla società costruttrice Coopsette soc. coop. con atto rep. 7821/188878 Notaio Biglia di Saronno e trascritto il 03/07/2007.

6.2 Precedenti proprietari

All' esecutato sig. la proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto dalla Coopsette Società Cooperativa con atto Notaio Piero Biglia rep. 27821 del 04/07/2007 registrato col n 15244.1/2007.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507f97ecbe57f467bfc10154c70e

La Coopsette Società Cooperativa ha costruito l'immobile e l'unità in oggetto è derivante da una divisione per diversa distribuzione degli spazi interni n 49969.1/2006. tale variazione del 26/09/2006 è protocollata col n GE0243033 ed è in atti dal 26/09/2006.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare risulta sotto il profilo edilizio non regolare: internamente al locale è stato ricavato, tramite partizione con tramezzatura, un servizio igienico (peraltro non allacciato alla rete fognaria).

Il servizio igienico nelle attuali condizioni non è sanabile poichè non ha le caratteristiche di idoneità igienico-sanitarie (mancanza di allaccio fognario ed areazione).

Inoltre vi è un "soppalco" con struttura di legno e scala interna sempre in legno anch'esso non regolare nè regolarizzabile poichè non sono rispettate le altezze minime interne.

8. INDAGINE URBANISTICA

Anche sotto il profilo urbanistico l'unità immobiliare non risulta regolare.

L'edificio nel suo complesso è stato realizzato con conferenza dei servizi CDS 25/2005 e fa parte del lotto "G" della così detta "Fiumara": il progetto fa parte dell' ampia sistemazione urbanistica che comprende tutta la zona (palazzetto dello sport, cineplex, centro commerciale, residenze, uffici, parco urbano ecc..).

Dalle ricerche effettuate il locale è segnato nella planimetria del piano terra del progetto rubricato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova al n 6987/2003 (Tav. AGA03) come locale tecnico ed in particolare quale cabina elettrica di trasformazione (vedi all. 3.7).

Analogamente anche la successiva DIA prot. 6115/2006 di variante in corso d'opera ripresenta la stessa dicitura "cabina m.t./b.t.".

Infine la DIA 3771/2007, ultima variante presentata, conferma la destinazione d'uso del locale come cabina elettrica di trasformazione.

Pertanto, dalle ricerche effettuate, l'unità in oggetto urbanisticamente ha destinazione d'uso di locale tecnico e non magazzino come riportato nella categoria catastale.

Si precisa che la Coopsette Società Cooperativa ha costruito l'immobile ed in particolare l'unità in

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

oggetto, da quanto riportato nella visura storica catastale, deriva da tre successive "*divisioni per diversa distribuzione degli spazi interni*".

Cronologicamente la prima è la n 3218.1/2007 del 26/01/2007 prot. GE0027370 dal 26/01/2007

la seconda è la n 5440.1/2007 del 09/02/2007 prot. GE0044838 dal 09/02/2007

la terza è la *n 20949.1/2007* del 03/05/2007 prot. GE0170765 dal 03/05/2007.

La definizione della categoria catastale è stata fatta solo in occasione di quest'ultima divisione poichè in precedenza non era ancora stata definita e sulla base di quest'ultima classificazione è stato fatto l'atto di vendita (all. 3.8).

Dall'atto di provenienza a firma del Notaio Biglia del 4/6/2007 (all. 3.8 pag. 6 e 7) dopo le opportune precisazioni in merito ai titoli edilizi edificatori, si legge che:

" ..... *in data 20 settembre 2006 è stata presentata la comunicazione di fine lavori ..... per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, (progetto N 6987/2003) ..... che alla data di oggi - essendo trascorsi più di 60giorni dalla presentazione della richiesta di agibilità/abitabilità, termine entro il quale il Comune di Genova poteva avanzare contestazioni, l'agibilità/abitabilità si intende attestata, ancorchè non venga emesso il certificato ....*".

Pur tuttavia, a parere dello scrivente, l'agibilità si ritiene attestata ma conformemente alle destinazioni d'uso dichiarate nel progetto edilizio che, nello specifico per il locale in oggetto è un locale tecnico e non magazzino.

La non regolarità comporta la necessità di cambio di destinazione d'uso con versamento di oneri di urbanizzazione. Stante la complessità dell'intervento urbanistico che ha riguardato l'intero complesso della Fiumara, non è stato possibile verificare nello specifico le modalità di regolarizzazione. Si ipotizza la necessità di procedere con una pratica di cambio di destinazione d'uso da locale tecnico a magazzino.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f457bfc10154c70e

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche dell'unità :	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: molto buone
pareti:	pareti interne ben rifinite, intonacate e pitturate
portone:	porta in alluminio
pavimenti:	piastrellato, con battiscopa, finitura discreta
impianti:	impianto elettrico in canalina esterna, non riscaldato, non dotato di allaccio all'impianto fognario.

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico:

Costituito da magazzino superficie lorda pari a mq 29 circa

I valori OMI riferiti al secondo semestre del 2016, sono sotto riportati, e per i magazzini oscillano tra 485 e 730 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/FIUMARA-ERIDANIA-ANSALDO AD M (V.PIERAGOSTINI-V.DEGOLA-V.GROSSI)

Codice di zona: C24

Microzona catastale n.: 33

Tipologia prevalente: Centri commerciali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1500	2300	L	7,7	10,9	L
Magazzini	NORMALE	485	730	L	1,7	2,6	L
Negozi	NORMALE	1500	2950	L	6,9	13,7	L

Il magazzino appare in buone condizioni pertanto si può attribuire un valore compreso tra il minimo ed il massimo registrato dall'Osservatorio ovvero 500 €/mq.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecce57f467bfc10154c70e

- considerando per la destinazione d'uso magazzino in condizioni normali un valore di 500 €/mq

mq 29 x €/mq. 500 = € 14.500

a questo valore si dovranno detrarre le spese e gli oneri che si possono stimare come segue:

- pratiche di sanatoria urbanistica, edilizia e catastale	3000€
- oneri e sanzioni (stima indicativa)	2000€
- opere edili di rimozione soppalco	2000€

Si può quindi attribuire il seguente valore a base d'asta:

Valore a base d' asta: €. 7.500 (vendita piena proprietà)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che esso non sia divisibile.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507197edbe57f467bfc10154d70e

LOTTO 4: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Genova, in via Edoardo Garrone civ. 10/2, posto al piano primo con annesso giardino, cantina e posto auto.

1) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, con accesso del parco condominiale da via Edoardo Garrone, immobile distinto con il civ. 10 interno 2 posto al piano primo e composto da:

- ingressino, locale open space con posto cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio, loggia, giardino con accesso carrabile.
- annessa cantina al piano terra 6 mq circa
- annesso posto auto antistante l'accesso al giardino

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 63,00 circa + 15mq circa di loggia, altezza interna m. 2,70 circa, superficie netta 58,00 mq circa.

Cantina al piano terra: superficie lorda di mq. 7 circa, altezza 2,70 m circa

Giardino pertinenziale di 265mq circa con accesso carrabile dal posto auto pertinenziale di 11mq circa

1.2 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in provincia di Genova, in Via Edoardo Garrone piano primo in capo al sig. C.F. nato a il proprietario per la quota di 1000/1000: sezione SQ foglio 10, mappale 858 sub. 8 Via Edoardo Garrone - piano 1 (non è riportato il civico nè l'interno), categoria A/2 - classe 2 - vani 4 - R.C. €. 609,42;

Il posto auto invece risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in provincia di Genova, in Via Edoardo Garrone piano terra in capo al sig. C.F. nato a il proprietario per la quota di 1000/1000: sezione SQ foglio 10, mappale 858 sub. 29 Via Edoardo Garrone - piano terra, categoria C/6 -

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

classe 1 - sup. 11mq - R.C. €. 43,18;

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 03/06/2004 non si sono riscontrate difformità.

1.4 – Confini

L'appartamento così confina:

I confini qui riportati sono quelli desunti dalla planimetria catastale.

L'appartamento int. 2 posto al piano terra confina a sud con il vano scala ed il sub. 7 del sez. SQ foglio 10 part. 858, ad est con distacco, a Nord con distacco ed il giardino quest'ultimo con via Edoardo Garrone (Ex via Santuario di NS della Guardia), ad oest atri condominiale e posti auto, sopra altro appartamento, sotto piano seminterrato.

La cantina confina a nord e ovest con intercapedine, a sud con il sub. 12 ed il corridoio di accesso, ad est con il sub. 4, sotto terreno, sopra appartamento int. 2 (sub 8)

Il posto auto confina a nord con con il sub. 30, del sez. SQ foglio 10 part. 858, a sud con il sub. 28, ao ovest col sub 1 (viale di accesso), ad est col giardino int. 2 civ. 10 del sub. 8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il palazzo ha un buon aspetto, moderno (certificato di agibilità del 2007), ben tenuto, gode di buona esposizione in un contesto privato.

L'appartamento è situato al piano terra, seppure sia di superficie ridotta gode di ampia superficie esterna. Internamente è in condizioni di manutenzione molto buone e ben rifinito.

Caratteristiche zona: Zona periferica, prevalentemente commerciale e residenziale. La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La collina è di recente edificazione ed urbanizzazione.

Caratteristiche zone limitrofe: Nelle immediate vicinanze si trovano i maggiori centri commerciali.

Collegamenti pubblici: la zona è servita dai servizi pubblici.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero così come il posto auto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783 (verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno, regime di separazione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Il lotto di terreno comprende l'intero complesso realizzato, ivi compresa l'unità abitativa oggetto della procedura e tutte le parti condominiali di uso comune, esse sono vincolate da una servitù passiva di non edificabilità in forza della seguente trascrizione:

- Trascrizione contro del 10/06/2008 Registro Generale n° 22090 Registro Particolare n° 14193 (atto Notaio Piero Biglia rep. 29635/20396 del 22/05/2008, costituzione di diritti reali a titolo gratuito per servitù non "aedificandi" dell'area condominiale identificata al CatastoTerreni Foglio 10 mapp 858 poichè la realizzazione dell'intero complesso immobiliare ha raggiunto il limite di fabbricabilità consentita).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Il posto auto e la cantina pertinenziali all'appartamento sono soggetti rispettivamente a vincolo di asservimento e di destinazione d'uso in forza delle seguenti trascrizioni:

- Trascrizione contro del 11/03/2005 Registro Generale n° 11217 Registro Particolare n° 6612 (atto Notaio Piero Biglia rep. 22351 del 01/02/2005, obbligo edilizio di asservimento del posto auto pertinenziale di cui al lotto 4 all'unità abitativa).

- Trascrizione contro del 11/03/2005 Registro Generale n° 11218 Registro Particolare n° 6613 (atto Notaio Piero Biglia rep. 22351 del 01/02/2005, costituzione di vincolo di destinazione d'uso della cantina pertinenziale di cui al lotto 4 all'unità abitativa nonchè di tutte le pertinenze comuni

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

dell'intero complesso immobiliare).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 18/03/2014 Registro Generale n° 5987 Registro Particolare n° 788 (ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo R.G. 2218/14 a favore di banca Unicredit s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).
- Iscrizione contro del 01/12/2014 Registro Generale n° 27753 Registro Particolare n° 3938 (ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo n 4620 del 18/11/2014 a favore di banca Carige s.p.a., comprendente tutti i lotti oggetto di perizia).

4.2.2. Pignoramenti

- verbale di pignoramento per credito a favore di banca Carige s.p.a. di cui alla trascrizione del 28/12/2016 Registro Generale n° 39115 Registro Particolare n° 27783

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione contro del 06/07/2004 Registro Generale n° 32847 Registro Particolare n° 20086 (atto di compravvendita Notaio Piero Biglia rep.21058/13330, dei beni di cui al lotto 4, acquirente sig. venditore San Biagio Nuova s.r.l.).

Si riportano le trascrizioni già citate nelle "altre limitazioni d'uso":

- Trascrizione contro del 11/03/2005 Registro Generale n° 11217 Registro Particolare n° 6612 (atto Notaio Piero Biglia rep. 22351 del 01/02/2005, obbligo edilizio di asservimento del posto auto pertinenziale di cui al lotto 4 all'unità abitativa).
- Trascrizione contro del 11/03/2005 Registro Generale n° 11218 Registro Particolare n° 6613 (atto Notaio Piero Biglia rep. 22351 del 01/02/2005, costituzione di vincolo di destinazione d'uso della cantina pertinenziale di cui al lotto 4 all'unità abitativa nonchè di tutte le pertinenze comuni dell'intero complesso immobiliare).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: si ribadisce il vincolo di destinazione d'uso della cantina e di pertinenzialità del posto auto.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

L'appartamento ed il posto auto risultano regolari sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

spese medie di gestione dell'immobile - circa 1600 €/anno

rate insolute ordinarie comunicate dall'amministratore 3.554,39€ al 18/10/2017 (successivamente il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva il 17/11/2017 per un importo di 3.730,10€)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All' esecutato sig. , la proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare e del posto auto in oggetto è pervenuta per atto di acquisto dalla Sanbiagionuova s.r.l. con atto Notaio Piero Biglia rep. 21058 del 07/07/2004 registrato col n 20086.1/2004

6.2 Precedenti proprietari

All' esecutato sig. la proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare e del posto auto in oggetto è pervenuta per atto di acquisto dalla Sanbiagionuova s.r.l. con atto Notaio Piero Biglia rep. 21058 del 07/07/2004 registrato col n 20086.1/2004.

La Sanbiagionuova s.r.l. ha costruito l'immobile e lo ha registrato il 03/06/2004 prot. GE140655 in atti dal 03/06/2004 registrato col n 4865.1/2004.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo edilizio poichè risulta conforme alla planimetria del progetto DIA del 13/10/2003 (l'ultimo progetto depositato è la DIA del 7/4/2004 che tuttavia non ha modificato l'appartamento in oggetto ma unità di altri lotti del complesso immobiliare).

Vi è regolarità urbanistica poichè il progetto è stato realizzato con conferenza dei servzi 6933/2000 del 12 settembre 2001 regolarmente approvato.

Il certificato di agibilità emanato con provvedimento n 51 del 8 Agosto 2007 ed allegato alla perizia riporta tutti i collaudi inerenti l'intero lotto (strutturale, superamento barriere architettoniche, prevenzione incendi, isolamento termico ed impianti termici, impianti elettrici).

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

8. INDAGINE URBANISTICA

Come anzidetto l'edificio è regolare sotto il profilo urbanistico.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali e dell'edificio:	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: non si osservano problemi
Travi:	non visibili - condizioni: non sono rilevabili evidenti segni di cedimenti.
Solai:	latero cemento, non si evidenziano problemi.
Copertura:	tipologia: a falde
Scale: Atrio:	Atrio e scale ampie ben tenute, curato anche il giardino condominiale
Ascensore	presente --
Pareti esterne edificio:	muratura di tamponamento a cassa vuota; intonaco in arenino - condizioni: buone
portone:	di alluminio, condizioni buone.
Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta caposcala	di legno, condizioni buone.
infissi esterni	finestre di alluminio con doppio vetro, condizioni buone, persiane alla veneziana di alluminio condizioni buone.
Infissi interni:	porte interne di legno, condizioni buone.
cucina:	posto cottura, pavimento piastrellato condizioni buone
soggiorno:	luminoso con porta finestra sul giardino privato, stato buono
bagno:	completo di tutti i sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia) stato di conservazione buono
ingresso:	L'ingresso è piccolo, condizioni buone.
pareti:	intonacate, stuccate e pitturate stato di conservazione buono.
camere:	pavimentate in gress, stato di conservazione buono
cantina:	ampia con finestra su intercapedine, areata. stato buono.
Impianti:	
Citofonico:	presente
Gas:	presente, allacciato alla rete.
Elettrico, telefonico, TV:	impianto elettrico sotto traccia, impianto nuovo

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd697197ecce67f467dc10154c70e

Fognatura:	il condominio è allacciato alla rete comunale
Idrico:	presente, stato buono
Termico:	impianto termo autonomo con piastre radianti e termostato in generale in buono stato.

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero in condizioni normali.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto 4:

Costituito da appartamento della superficie lorda pari a mq 63 circa, loggia di 15 mq circa, cantina di 7 mq circa, giardino di 265mq circa, posto auto scoperto di 11mq circa

I valori OMI riferiti al primo trimestre del 2014, sono sotto riportati, e per le abitazioni di tipo civile oscillano tra 1750 e 2600 €/mq mentre per il posto auto scoperto il valore oscilla tra 1100 e 1550 €/mq.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507197ecbe57f467bfc10154c70e

- considerando la superficie della cantina rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento

mq 7/10 = 0,7mq

- considerando la superficie della loggia rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento

mq 15/10 = 1.5mq

- considerando la superficie del giardino rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento

mq 265/10 = 26,1mq

Pertanto la superficie lorda totale approssimando risulta 63 + 0,7 +1,5+ 26,1 = 91 mq circa

L'appartamento appare in condizioni buone, si può attribuire un valore valore compreso tra il minimo ed il massimo registrato dall'Osservatorio.

Per la destinazione d'uso abitativa in condizioni normali considerado un valore di 2.000 €/mq

mq 91 x €/mq. 1.950 = € 177.450

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/S.BIAGIO TU.A. (V.ROMAIRONE-LARGO GANDOLFO)

Codice di zona: D31

Microzona catastale n.: 30

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2600	L	6,1	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	L	4,4	6,4	L
Box	NORMALE	1350	1950	L	6,1	8,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1300	1800	L	5,9	8,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1550	L	4,9	7,2	L

Per il posto auto scoperto bisogna considerare il fatto che esso, seppure sia teoricamente vendibile separatamente dall'immobile, insiste davanti al cancello che da accesso carrabile al giardino.

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607997ecbe57146780c101594c70e

La vendita separata comporterebbe un deprezzamento del giardino. Si assumerà quindi un valore inferiore rispetto a quello registrato dall'OMI e verrà considerado un valore di 700 €/mq

mq 11 x €/mq. 700 = € 7.700

Si può quindi attribuire, arrotondando e abbattendo il valore così calcolato del 10% circa per rendere maggiormente appetibile la partecipazione all'asta, il seguente valore a base d'asta:

Valore a base d' asta: €. 166.600 (vendita della piena proprietà)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del bene pignorato lo scrivente ritiene che seppure sia teoricamente divisibile tra abitazione e posto auto tale separazione comporterebbe una riduzione del valore.

La vendita separata del posto auto dall'abitazione comporterebbe un deprezzamento del giardino che non avrebbe più l'accesso carrabile, inoltre il mercato di vendita del posto auto sarebbe circoscritto ai soli proprietari delle unità immobiliari dello stabile che hanno tutte almeno un posto auto pertinenziale.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell' udienza in data 01/03/2017;
- fissazione del primo sopralluogo mediante invio di raccomandata A/R del 24/03/2017 all' esecutato.
- primo sopralluogo senza accesso ed invio di seconda raccomandata A/R del 21/04/2017
- secondo sopralluogo senza accesso ed invio di terza raccomandata A/R del 11/05/2017
- terzo sopralluogo senza accesso e richiesta di nomina del custode per accesso forzoso del 24/05/2017
- accesso nel primo dei quattro immobili oggetto della procedura il 3/10/2017
- accesso nell'ultimo dei quattro immobili oggetto della procedura il 13/10/2017

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd607f97ecbe57f467bfc10154c70e

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure storiche;

- accesso presso l'anagrafe per verifica e successiva correzione dell'indirizzo di residenza che risultava incompleto.

- richiesta visura progetto, consultazione e successiva richiesta di copia delle quattro unità immobiliari

- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.

Genova, 20/11/2017

L' Esperto

Ing. Stefano BERGAMINI

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd507f97ecbe57f457bfc10154c70e

ALLEGATI:

LOTTO 1 - negozio in Genova, Corso Ugo Bassi civ. 32R, (sez. GEC Foglio 6 mapp. 147 sub. 3)

Allegato 1.1 : visura storica Catastale;
Allegato 1.2 : planimetria Catastale;
Allegato 1.3 : Estratto cartografie
Allegato 1.4 : documentazione fotografica;
Allegato 1.5 : Attestazione Prestazione Energetica

LOTTO 2 - negozio in Genova, Corso Ugo Bassi civ. 34R, (sez. GEC Foglio 6 mapp. 147 sub. 4)

Allegato 2.1 : visura storica Catastale;
Allegato 2.2 : planimetria Catastale negozio;
Allegato 2.3 : Estratto cartografie
Allegato 2.4 : documentazione fotografica;
Allegato 2.5 : Attestazione Prestazione Energetica

LOTTO 3 - magazzino in Genova, in via Bombrini (sez. SAM Foglio 45 mapp. 1108 sub. 175)

Allegato 3.1 : visura storica Catastale magazzino;
Allegato 3.2 : planimetria Catastale magazzino;
Allegato 3.3 : Estratto planimetrico piano terra
Allegato 3.4 : documentazione fotografica;
Allegato 3.5 : Estratto cartografie
Allegato 3.6 : rilievo difformità;
Allegato 3.7 : Stralci progetti Edilizi;
Allegato 3.8 : copia atto notarile;

LOTTO 4 - appartamento in Genova, Via Edoardo Garrone civ. 10 int. 2, (sez. SQ Foglio 10 mapp. 858 sub. 8) e posto auto pertinenziale (sez. SQ Foglio 10 mapp. 858 sub. 29)

Allegato 4.1 : visura storica Catastale appartamento;
Allegato 4.2 : planimetria Catastale appartamento;
Allegato 4.3 : visura storica Catastale posto auto;
Allegato 4.4 : planimetria Catastale posto auto;
Allegato 4.5 : Estratto cartografie
Allegato 4.6 : documentazione fotografica;
Allegato 4.7a : Estratto progetto edilizio relazione;
Allegato 4.7b : Estratto progetto edilizio piante;
Allegato 4.8 : certificato di agibilità;
Allegato 4.9 : Attestato Prestazione Energetica

Allegato A : Stralcio ipocatastale con aggiornamento al 13/11/2017 dell'ispezione ipotecaria;

Firmato Da: BERGAMINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dcd50779e7ecbe57f467bfc10154c70e