R.E. 681/15

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

debitore esecutato

G.E.: dott. R.Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n°1806

Con studio in via A.M. Maragliano 5/10, 16121 Genova

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

NUMERO 1 LOTTO:

appartamento posto al piano 1 del fabbricato sito in Via Gallesi civ. 44 int. 1 – Genova S. Quirico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1/2 proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 44 int. 1 di via Gallesi, composto da 3,5 locali ed un bagno collocati al piano primo dello stabile.

1.1. Dati tecnici

superficie lorda commerciale: **mq 72.00**

superficie netta effettiva: **mq. 60**

1.2. Identificativi catastali

Appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo per 1/2 a [illegible] per 1/2 a [illegible]

con i seguenti dati:

SEZ SQ. foglio 7, part. 323, sub. 13, via Gallesi n.44 categoria A/4 – classe 3 – vani 3,5 – R.C. € 180,76.

Le visure catastali effettuate in data 09/10/2015 e la planimetria catastale dell'unità immobiliare sono allegate alla lettera A.

1.3. Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato attuale dei luoghi, essa, infatti, risulta traslata rispetto alla situazione reale derivante dal rilievo effettuato. La superficie della camera matrimoniale posta a sud-est, e di conseguenza anche la superficie lorda dell'intero appartamento, risultano maggiori rispetto a quelle della planimetria catastale. Inoltre si riscontra una difformità nei muri perimetrali, i quali nella realtà hanno uno spessore maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Altra differenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale riguarda il bagno. Dal rilievo effettuato si evince, infatti, che quest'ultimo sia stato allargato a svantaggio della camera da letto, inoltre è presente una nicchia verso il soggiorno che non risulta sulla planimetria catastale a causa dell'errata rappresentazione grafica dell'intero appartamento. Quanto detto è meglio esplicitato graficamente nelle planimetrie allegate alla lettera D.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

1.4. Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con via Gallesi
- a sud con distacco
- ad ovest altra proprietà civ. 46
- ad est vano scala e altra proprietà civ. 44 int. 2
- sotto magazzino
- sopra civ. 44 int. 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile, è situato a Genova, nel quartiere di S. Quirico, periferia nord di Genova, nella Valpolcevera, tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo.

Dista circa 5 Km dal casello autostradale Genova - Bolzaneto e 15 Km circa dal centro di Genova.

In particolare via Gallesi è una strada lunga, stretta, a senso unico verso il centro città, con accesso dalla via San Quirico soprastante e possibilità di parcheggio in una piazzola posta all'imbocco della stessa o lungo la strada.

La zona ha destinazione principalmente residenziale (foto nn.01-02), posta tra le due principali arterie di comunicazione, via S. Quirico (strada Statale dei Giovi) da un versante e la linea ferroviaria Genova - Milano sull'altro versante.

3. STATO DI POSSESSO

Il Sig. ..... la moglie possiedono entrambi, in regime di comunione dei beni, 1/2 dell'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, in cui attualmente vivono ma non sono residenti e per questo motivo non è stato possibile allegare il certificato anagrafico.

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: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

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

- 13/03/2007 – R.P. n. 2760 ipoteca volontaria a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova
- 23/12/2009 – R.P. n. 8565 ipoteca volontaria a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova

4.2.2. Pignoramenti

- 20/02/2009 – R.P. n. 4363 atto esecutivo cautelare – atto di pignoramento del 19/01/2009 relativo all'immobile oggetto di perizia contro nato a per la quota di ½ della piena proprietà e a favore di
- 11/08/2015 – R.P. 16370 atto esecutivo o cautelare – atto di pignoramento del 24/07/2015 relativo all'immobile oggetto di perizia contro per la quota di ½ della piena proprietà a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 14/01/1992 – R.P. n. 1968 atto di compravendita relativo all'immobile oggetto di perizia, a rogito Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 18/12/1991 a favore di nato a entrambi per la quota di 1/2 dell'intera proprietà contro , nato a per la quota di ½ dell'intera proprietà e , il restante 1/2.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale civv. 42,42°,44 e 46 di via Gallesi, le spese annue ordinarie per il civ. 44 int 1 sono pari ad € 400,00.

In particolare, per detto civico e interno alla data del 27 gennaio 2016 risulta un debito residuo pari **ad € 461,35** (€ 311,35 saldo 2015 ed € 150,00 1^ rata 2016) ed un debito residuo, pari ad **€ 310,11,** per quota parte saldo parcella legale inerente una causa ove il Tribunale ha saldato tra le parti le spese.

Infine non ci sono spese straordinarie deliberate.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

A [illegible] e a [illegible], entrambi per la quota di ½ dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di acquisto da [illegible], nato a [illegible] per la quota 1/2 dell'intera proprietà e da [illegible], nata a [illegible], per il restante 1/2 con atto Notaio Rocco Ansaldo del 14 gennaio 1992.

6.2. Precedenti proprietari

L'immobile risulta in capo ai sigg.ri [illegible] e [illegible] entrambi per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e a [illegible] come usufruttuario per la quota di 2/3 fino al 18/12/1991, anno in cui l'immobile fu venduto agli attuali proprietari.

7. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Il P.U.C. vigente, adottato il 27/11/2015 con D.D. n. 2015/118.0.0/18, classifica l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima in zona AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) (all. B).

Da una verifica in Comune presso l'Ufficio Visure, non risulta esistere alcun progetto originale relativo all'immobile, né altri progetti che lo abbiano interessato pertanto, ai fini della presente perizia, si farà riferimento alla più recente planimetria catastale del 2006 (all. A).

7.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

Dalla verifica del catastale a disposizione, esiste una difformità rappresentata da un ampliamento del bagno a svantaggio della camera. Per la regolarizzazione di tale opera, avvenuta nel 1992, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/2008 e s.m. "*....il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:*

a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico- sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro."

Alla sanzione forfetaria richiesta andrà aggiunto il costo del professionista per la presentazione on-

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

line della pratica edilizia, che si potrebbe ipotizzare, aggiungendo anche l'aggiornamento catastale necessario in € 1200,00 al netto di IVA e contributi, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica stabiliti dal Comune di Genova che ammontano a € 54,40.

8. VINCOLI

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

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE

Descrizione dell'immobile civ. 44

L'immobile fa parte del civ. 44 di Via Gallesi, formato da tre piani fuori terra compreso il terreno. L'edificio è tipologicamente considerato "a schiera", pluripiano, popolare, realizzato presumibilmente tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 e presenta caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione".

La struttura portante è in muratura. Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione mentre il vano scala è in condizioni peggiori (foto nn. 06-13) ancorché i gradini siano in ardesia originale.

Le unità immobiliari sono 2 accessibili entrambe da un'unica rampa (foto n. 06). Non c'è ascensore né sarebbe possibile inserirlo.

L'accesso avviene da via Gallesi, strada a senso unico verso il centro città, parallela e sottostante alla via San Quirico, strada in cui si trovano negozi e servizi. Una scalinata proprio di fronte al portone di ingresso consente un rapido accesso alla via San Quirico (foto n. 03).

Descrizione dell'appartamento int. 1

L'appartamento, come detto, si trova al primo piano dell'immobile (All. D).

L'accesso all'unità immobiliare de quo avviene attraverso un portoncino blindato ad anta singola (foto n. 08).

In particolare l'unità immobiliare è composta da: ingresso/soggiorno con cucina a vista, bagno, 2 camere da letto e un piccolo ripostiglio.

Nel controsoffitto soprastante il locale bagno è stato ricavato un piccolo ripostiglio alto con apertura verso il disimpegno.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

La superficie lorda dell'intero appartamento misura mq. 72.00 con un'altezza interna che varia dai m. 2.84 a m. 3.30.

Le caratteristiche di dotazione e di finitura dei locali sono le seguenti:

- *Ingresso/soggiorno con cucina a vista: pavimentazione in graniglia, pareti tinteggiate di color bianco/giallo. Rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza pari a ca. m 1,60 limitatamente alla parete attrezzata della cucina (foto nn. 07-08).*
- *Camera 1: pavimentazione in piastrelle originali policrome, pareti tinteggiate di bianco (foto n. 12).*
- *Camera 2: pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, pareti tinteggiate di colore giallo chiaro (foto n.11).*
- *Bagno: dotato di w.c., bidet, lavandino e doccia. Pavimentazione e rivestimento fino ad un'altezza pari a circa m. 2,00 in piastrelle di ceramica color crema, la restante parete è tinteggiata di colore celeste chiaro. Non esiste una finestra quindi non c'è areazione naturale ma il locale è dotato di una ventola per l'estrazione meccanica. Nel controsoffitto del locale bagno è stato ricavato un piccolo ripostiglio con apertura verso il disimpegno mediante uno sportello a due ante in legno (foto n. 10).*
- *Ripostiglio: pavimentazione in graniglia e pareti tinteggiate di bianco (foto n. 09).*
- *Soffitti: tutti tinteggiati di bianco.*
- *Infissi esterni: le persiane delle due camere da letto sono in legno di colore verde e piuttosto degradate, mentre quella della cucina è in alluminio verde e in buono stato di conservazione.*
- *Infissi interni: in alluminio doppio vetro e in buono stato conservativo.*
- *Porte interne: quelle delle due camere sono in legno tamburato e con anta a battente, quella del bagno, sempre in legno tamburato, è scorrevole e quella del ripostiglio è in pvc a soffietto.*
- *Impianto elettrico: non a norma, ma c'è salvavita e contatore elettronico.*
- *Impianto di riscaldamento e idrosanitario: autonomo, caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria installata in apposita nicchia in cucina.*

Condizioni di manutenzione:

Lo stato di manutenzione interno è, nell'insieme, più che discreto. Nel 1992, subito dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli attuali proprietari, sono stati eseguiti lavori di manutenzione che hanno riguardato l'intero appartamento. Nella camera matrimoniale (camera 1) è stato anche realizzato un cappotto interno per isolare maggiormente il vano e per preservarlo dall'umidità.

La documentazione fotografica, corredata dalla pianta con indicazione dei punti di vista, è

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

allegata alla lettera E.

10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, 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 di zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2. Fonti di informazione

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata (in particolare partendo dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che ipotizza un prezzo di vendita per immobili in fasce simili compreso tra gli 850 e i € 1200) e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame, la scrivente ha individuato per l'appartamento il più probabile valore a metro quadro commerciale da attribuire al bene oggetto di stima al prezzo di €/mq 1000,00 tenuto conto anche del momento di basso mercato immobiliare che ancora sussiste.

Pertanto la scrivente assegna al cespite in oggetto un valore complessivo pari a:

mq 72 x 1000,00 €/mq = **€ 72.000,00** (euro settantaduemila00/00)

Quota pignorata: 1/2 dell'intera proprietà € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

Considerando

- che l'immobile è in più che discrete condizioni di manutenzione;
- che, ancorché situato in area periurbana, è compreso in un contesto silenzioso e di facile accesso sia pedonalmente che con l'auto

considerato altresì

- che occorre presentare una domanda di sanatoria per legittimare la differente sistemazione interna con un costo totale presunto di circa 1200,00 €

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

- che non c'è ascensore
- che non ci sono nè cantina nè box o posto auto;
- che l'immobile è attualmente abitato dall'esecutato che però non ha qui residenza e di cui è proprietario per 1/2
- che detta quota sarebbe molto improbabile, se non impossibile, venderla a terzi per ovvii motivi
- che alla data del 28 gennaio c.a. c'è un debito residuo con il Condominio pari ad € 771,46

tutto ciò considerato

la scrivente ritiene congruo abbattere il prezzo di mercato, anche per incentivare la vendita, di circa il 5% sul lotto applicando anche, a titolo di compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, un ulteriore abbattimento percentuale del 10% circa.

****

PREZZO A BASE D'ASTA DEL 1/2 DELLA PROPRIETÀ

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto di1/2 dell'appartamento sito a San Quirico (GE) via Gallesi civ. 44/1, risulta pari a € 30.800,00 (euro trentamila800/00)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ

In caso di mancata vendita della quota pignorata, l'intera proprietà potrà andare all'asta alla cifra di **€ 61.600.00 (euro sessantunmila600/00)**, applicando al valore totale gli stessi parametri di abbattimento usati per il 1/2

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto del pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

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

12.1. Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 20/11/2015, esperto nella procedura sopra epigrafata dell'Ill'mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Arch. Silvia Astarita;
- giuramento in data 03/12/2015;
- sopralluogo in data 08/01/2010;

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

12.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso on line presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso on line presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per la verifica di eventuali elaborati grafici di progetti presentati e/o approvati

Genova, 28 Gennaio 2016

L'Esperto
(arch. Silvia Astarita)

Allegati:

A Documentazione catastale

B Stralcio P.U.C. Comune di Genova

C Certificato ipotecario

D Planimetrie

D1 Planimetria catastale

D2 Planimetria stato attuale

D3 Sovrapposizione catastale e stato attuale

D4 Confronto tra catastale e stato attuale

E Documentazione fotografica

E1 Inquadramento generale

E2 Punti di vista/vedute interne ed esterne

F Certificazione Energetica

F1 Attestato di Prestazione Energetica

F2 Ricevuta

F3 Dettaglio pagamento

F4 Fattura redazione APE

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc0066e65b37a1a23e04ac5db2395

R.E. 497/17+681/15

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

debitori esecutati

G.E.: dott. R.Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Studio: v a A.M. Maragliano 5/10 - 16121 Genova

Tel. 010.553.00.16

Email: studioastarita.ge@gmail.com

Pec: silvia.astarita@archiworldpec.it

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d5160440f1b559aa93be4

PREMESSA

L'istanza n. 4 depositata il 24/11/2017 dall'Avv. Andrea Bach, cita fra gli immobili facenti parte di questa esecuzione 497/17 anche l'appartamento sito in Via Gallesi civ. 44/1 già oggetto di CTU redatta dalla scrivente relativamente alla procedura n. 681/15 oggi riunita a quella precedentemente citata.

PREMESSA:

Il magazzino oggetto di perizia in origine rispondeva all'indirizzo di Via Gallesi 56Br. Da verifiche eseguite il cambiamento di numero civico è avvenuto fra il 1990 (nel progetto n.1519 del 10/12/1990 l'immobile è identificato ancora come civico 56Br) e il 2002 (nel progetto n.1954 del 02/04/2002 l'immobile è identificato con il civico 58Br) (ved. all. C). Probabilmente nel corso degli anni il civico è cambiato ma non è mai stato richiesta una formella nuova e ad oggi, a lato della saracinesca, si legge ancora 56Br (foto n. 04)

NUMERO 1 LOTTO:

- *magazzino posto al piano strada avente accesso dal civico 58B rosso di Via Gallesi a Genova San Quirico.*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà del magazzino sito nel Comune di Genova, facente parte di un fabbricato a schiera situato in via Gallesi, composto da un unico locale con piccolo ripostiglio posto al piano strada dello stabile.

1.1. Dati tecnici

superficie lorda commerciale: **mq 70.00**

superficie netta effettiva: **mq. 54**

1.2. Identificativi catastali

Magazzino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo per 1/2 a

nato [illegible]) per 1/2 a

[illegible]

con i seguenti dati:

SEZ SQ. foglio 7, part. 323, sub. 30, via Gallesi n.58B rosso, piano T categoria C/2 – classe 4 – consistenza 54 mq – superficie catastale totale 70 mq R.C. € 209,17.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

La visura catastale effettuata in data 21/12/2017 e la planimetria catastale dell'unità immobiliare sono allegate alla lettera A.

1.3. Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi, ad esclusione del ripostiglio che non è rappresentato, oltre a delle lievi imprecisioni sul perimetro della pianta che non influiscono sul valore dell'immobile. Inoltre il catastale rappresenta una delle due bucature come porta finestra che però, ad oggi, risulta parzialmente murata.

1.4. Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con vano scale civico 44 e con civ. 58r
- a sud con vano scale civico 42A e con civ. 56Ar
- ad ovest con distacco con altro edificio
- ad est con via Gallesi
- sotto terreno
- sopra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile, è situato a Genova, nel quartiere di S. Quirico, periferia nord di Genova, nella Valpolcevera, tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo.

Dista circa 5 Km dal casello autostradale Genova - Bolzaneto e 15 Km circa dal centro di Genova.

In particolare via Gallesi è una strada lunga, stretta, a senso unico verso il centro città, con accesso dalla via San Quirico soprastante e possibilità di parcheggio in una piazzola posta all'imbocco della stessa o lungo la strada. Una scalinata in prossimità del magazzino consente un rapido accesso alla via San Quirico.

La zona ha destinazione principalmente residenziale, posta tra le due principali arterie di comunicazione, via S. Quirico (strada Statale dei Giovi) da un versante e la linea ferroviaria Genova - Milano sull'altro versante.

3. STATO DI POSSESSO

Il [illegible] possiedono entrambi 1/2 dell'intera proprietà del magazzino oggetto di perizia.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

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: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

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:

- 23/12/2009 – n. 41684/8565 atto di mutuo del 21/12/2009, rep. N. 46264/16620 Notaio Solimena Federico a favore di Banca Carige SPA- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova, CF 03285880104 contro

  Debitore non datore di ipoteca:

4.2.2. Trascrizioni:

- 20/02/2009 – n. 5958/4363 atto esecutivo cautelare – atto di pignoramento del 19/01/2009 n. 353/2009 contro l per la quota di ½ della piena proprietà e a favore di , nato a (domicilio eletto non indicato in nota, richiedente porto di euro 5.383,64

- 23/06/2017 – n. 19780/13565 atto esecutivo o cautelare – atto di pignoramento del 06/06/2016 n. 5305 contro per la somma di euro 44.311,52 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 19/12/2003 – R.P. n. 613/474 atto di compravendita a rogito Notaio Piermari trascritto il 15/01/2004 ai nn. 1180/770 relativo all'immobile oggetto di perizia, a favore di entrambi per la quota di 1/2 dell'intera proprietà contro

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

- 11/03/2004 – nn. 9415/5145 successione per morte di [illegible] 1, den. 39 vol. 77 del 26/07/2001 a favore di [illegible] a per la quota di 1/9 ciascuno dell'intera proprietà.

  N.B. Alla data del 13/07/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [illegible]

- 20/07/2004 – nn. 36405/22340 successione per morte di [illegible] nato a [illegible], den. 29 vol. 97 del 22/11/2001 a favore di [illegible] per la quota di 2/9 ciascuno dell'intera proprietà.

  N.B. Alla data del 13/07/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [illegible]

- 04/04/1989 – atto di compravendita a rogito Notaio R. Ansaldo trascritto il 03/05/1989 ai nn. 12496/7683 a favore si [illegible], in regime di comunione dei beni con [illegible] e contro [illegible] e, [illegible]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale, le spese annue ordinarie per il civ. 58Br sono pari ad € 400,00 circa.

In particolare, per detto civico alla data del 19 febbraio 2018 risulta un debito residuo pari **ad € 952,45** (€ 752,45 saldo 2017 ed € 200,00 1^ rata 2018).

Infine non ci sono spese straordinarie deliberate né alcune credito in essere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

A [illegible], entrambi per la quota di ½ dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di acquisto da [illegible] con atto Notaio Piermari del 19 dicembre 2003.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

6.2. Precedenti proprietari

Ai Signori , l'immobile pervenne per successione di morte (atto del' 11/03/2004 nn. 9415/5145) di per la quota di 1/9 ciascuno dell'intera proprietà e per successione di morte (atto del' 20/07/2004 nn. 36405/22340) di per la quota di 2/9 ciascuno dell'intera proprietà.

Ai Signori , sposati in regime di comunione dei beni, l'immobile pervenne in forza di acquisto da con atto a rogito Notaio R. Ansaldo del 04/04/1989.

7. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Il P.U.C. vigente D.D. n. 2015/118.0.0/18, classifica l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima in zona AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) (all. B).

Da una verifica in Comune presso l'Ufficio Visure, risulta un progetto di frazionamento n. 1954 del 02/04/2002 che è conforme allo stato attuale ad esclusione del piccolo ripostiglio oggi esistente (foto n. 08) che non è rappresentato, oltre a delle lievi imprecisioni sul perimetro della pianta che non influiscono sul valore dell'immobile. Inoltre il progetto rappresenta una delle due bucature come porta finestra che però, ad oggi, risulta parzialmente murata anche se ciò non influisce sulla stima dell' immobile.

I progetti edilizi sono allegati alla lettera C, mentre la pianta dello stato attuale è allegata alla lettera D.

8. VINCOLI

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

Il Puc approvato con DD n. 2015/118.0.0/18 alla tavola 7 del Livello Paesaggistico Puntuale, identifica l'area su cui insiste l'immobile come 'Luogo d'identità paesaggistica' e segnala l'edificio di cui l'immobile fa parte come 'Elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante' ma relativamente alla stima dell'immobile ciò non influisce sul valore finale.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE

Descrizione dell'immobile di cui il civico oggetto di perizia fa parte

L'edificio, popolare, è tipologicamente considerato "a schiera", è costituito da tre piani fuori terra compreso il piano terreno ed è stato realizzato presumibilmente tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900; presenta caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione".

La struttura portante è in muratura. Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso al magazzino è al piano strada e avviene da via Gallesi (foto nn. 01-02-03-04-05).

Descrizione del magazzino

Il magazzino, come detto, si trova a piano strada ed è delimitato da una saracinesca in metallo in buone condizioni di manutenzione. Attualmente il marciapiede rialzato e un dislivello interno, ne impediscono un eventuale accesso carrabile (foto nn. 04-05).

Internamente il magazzino non è in buone condizioni:

- *Pavimentazione: presenta una pavimentazione in cementine per gran parte danneggiate o assenti; (foto nn. 06-10)*
- *Soffitto: si presenta con intonaco staccato in diversi punti, mentre alcune zone hanno tavelle e travetti a vista; (foto nn. 07-08-09)*
- *Pareti: presentano ampi distacchi di intonaco e crepe; molte parti non risultano rifinite con intonaco e rasatura; (foto nn. 05-07-08-09)*
- *Impianto elettrico: non a norma;*
- *Infissi: una bucatura è delimitata da una sola grata, l'altra ha un infisso piuttosto fatiscente. (foto n. 07).*

Condizioni di manutenzione:

Lo stato di manutenzione interno è piuttosto fatiscente. Presenta numerosi scrostamenti, diverse parti con mattoni a vista, la pavimentazione in gran parte danneggiata.

La documentazione fotografica, corredata dalla pianta con indicazione dei punti di vista, è allegata alla lettera E.

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, 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 di zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2. Fonti di informazione

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata anche attraverso siti specializzati su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame e tenuto debito conto che in merito a ciò il quesito chiede che il perito ***"...in ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia. (...) "***, e riferendosi a quanto descritto all'inizio di questo paragrafo, la scrivente ipotizza per l'immobile il più probabile valore a metro quadro commerciale pari ad €/mq 350,00., considerando il minimo valore OMI previsto pari ad € 410,00/mq e relativo ancora al 2017.

Pertanto la scrivente assegna al cespite in oggetto un valore complessivo pari a:

mq 70 x 350,00 €/mq = **€ 24.500,00** (euro ventiquattromila500/00)

Quota pignorata: 100% della proprietà

Considerando

- che l'immobile è a piano strada e di facile accesso

considerato altresì

- che l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione e necessita perciò di parecchie opere di ripristino;
- che alla data del 19/02/2018 risulta un debito residuo col Condominio pari a € 952,45

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d5160440 5f1b559aa93be4

tutto ciò considerato

la scrivente ritiene congruo abbattere il prezzo di mercato, anche per incentivare la vendita, di circa il 10% sul lotto applicando anche, a titolo di compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, un ulteriore abbattimento percentuale del 5% circa.

****

PREZZO A BASE D'ASTA

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto del magazzino sito a San Quirico (GE) via Gallesi civ. 58Br, risulta pari a **€ 21.000,00 (euro ventunmila/00)**

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto del pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

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

12.1. Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 24/11/2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dell'Ill'mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Arch. Silvia Astarita;
- giuramento in data 7/12/2017;
- sopralluogo in data 14/12/2017;

12.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso on line presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- Accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per la verifica degli elaborati grafici de progetti presentati e/o approvati negli anni passati inerenti l'immobile e ritiro copie: richiesta di progetti on.line e verifica "de visu" presso il Settore edilizia privata del comune di Genova

Genova, 28 Febbraio 2018

L'Esperto

(arch. Silvia Astarita)

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

Allegati:

A Documentazione catastale

B Stralcio P.U.C. Comune di Genova

C Progetti storici

C1 Progetto n.1519/1990

C2 Progetto n.1954/2002

D Planimetria stato attuale

E Documentazione fotografica

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044405f1b559aa93be4