

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI
Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 483/2017 R. E.
promossa da:

•
Avv.

Contro

- XXXXXXXX Esecutato
CONCLUSIONI DEFINITIVE DELLA
RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI IN
GENOVA VIA FIUMARA 3/39 (ABITAZIONE) e
VIA FIUMARA PIANO S2 POSTO AUTO N. 63

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da n.1 appartamento e n.1 posto auto, costituenti lotto unico in quanto il posto auto è asservito all'appartamento.

Gli immobili sono collocati a Sampierdarena nel complesso della Fiumara e sono contraddistinti dai seguenti indirizzi:

appartamento sito in via Fiumara 3 int. 39 piano settimo (ottavo livello fuori terra dell'edificio);

posto auto piano S2 sito in via Fiumara, contrassegnato dal n. 63, avente accesso pedonale per il tramite del civico 3 di via Fiumara (ascensore) e accesso carrabile per il tramite del civico 50 R di via Pacinotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento sito in via Fiumara civ. 3 int. 39 (Torre mare) collocato al 7 piano (8 livello dell'edificio) risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45, Particella 1103, Sub 56, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie MQ 88 di cui MQ 84 escluse le aree scoperte, Rendita € 837,95.

La situazione degli intestati è la seguente: xxxxxxxx proprietà 1/1

POSTO AUTO

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova il posto auto sito in via Fiumara collocato al piano S2 (secondo livello sottostrada) e contrassegnato dal n. 63, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45, Particella 1069, Sub 329, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie MQ 15, Rendita € 106,29.

La situazione degli intestati è la seguente: xxxxxxxx proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Entrambi i beni sono in possesso ed occupati dalla xxxxx pertanto gli stessi si considerano LIBERI.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.



Come risulta agli atti della procedura e come risulta dall'accesso effettuato dalla scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data di redazione della perizia:

Nota di trascrizione RG14791 RP10114 in data 28/05/1999

Atto notarile n. di Rep. 10084 a favore del Comune di Genova e contro FIUMARANUOVA SPA : ATTO DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DELLA FIUMARA vertente su tutto il terreno oggetto di riqualificazione urbana (ovvero NCT FG 44 PART 1).

Nota di trascrizione RG2333 RP1519 in data 27/01/2000

Atto notarile L. n. di Rep. 61707 a favore di e contro relativamente alla fusione di società per incorporazione. In tale atto sono trasferiti i fabbricati ed il terreno oggetto dell'atto di convenzione di cui sopra.

Nota di trascrizione RG31297 RP22215 in data 04/09/2002

Atto notarile n. di Rep. 17176 a favore di COMUNE DI GENOVA e contro . Si tratta di Atto Unilaterale d'obbligo edilizio vertente su Catasto Fabbricati SEZ. SAM, FG 45, PART. 1069 e riguardante tutti i subalterni ivi ricompresi di categoria C/6 **compreso il posto auto oggetto di procedura individuato quale immobile in elenco al n. 213.** In tale atto è espressamente indicato che tali parcheggi, eseguiti ai sensi e per gli effetti della L. 122/89, hanno vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio obbligatorio (ovvero trattasi di posti auto e/o box di tipo pertinenziale).

Annotazione a trascrizione RG2044 RP163 in data 18/01/2012

A favore Società Giano srl e contro Comune di Genova relativamente a cancellazione parziale del vincolo di cui sopra per i box contraddistinti dai numeri 102 e 103 estranei alla procedura di cui all'oggetto.

Nota di trascrizione RG31298 RP22216 in data 04/09/2002

Atto notarile n. di Rep. 17177 a favore di COMUNE DI GENOVA e contro relativamente ai terreni NCT SAM FG 45 PARTICELLE 1069 E 1065 (terreni su cui è stato realizzato il nuovo insediamento della Fiumara) - Si tratta di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito di SERVITU' NON AEDIFICANDI secondo quanto indicato nel progetto. Ovvero oltre ai volumi realizzati non sarà più possibile edificare nulla nel compendio della Fiumara.

Nota di trascrizione RG61303 RP39050 in data 08/11/2005

Atto notarile di compravendita a rogito Notaio n. di Rep. 23898/15489 a favore di xxxxx. e contro t

„ relativamente ai due immobili oggetto di procedura (annazione e posto auto). In tale atto è indicato che la parte Acquirente si obbliga ad osservare il regolamento di condominio, nonché di accettare tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di cui alla Nota di trascrizione RG14791 RP10114 in data 28/05/1999 nonché dagli obblighi



ed oneri derivanti dalla gestione del parco urbano di cui alla nota sopracitata.

Nota di Iscrizione RG630 RP84 in data 15/01/2014

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario (Atto a rogito Notaio

l. R.n. di Rep. 15147/9654 in data 20/12/2013) a favore di

s.p.a. con sede a Genova (GE) per un capitale di

€ 150.000 per un importo totale pari a € 300.000.000 **relativamente ai due immobili** oggetto di procedura contro xxxxx.

Nota di Trascrizione RG21079 RP14531 in data 04/07/2017

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di

(C.F. 00316380104) contro xxxxx, **il pignoramento verte sui**

due immobili per l'intero ovvero sugli immobili così contraddistinti: Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45 Particella 1103 Sub 56 Categoria A/2, Consistenza 5,5 VANI; Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45 Particella 1069 Sub 329 Categoria C/6, Consistenza 14 MQ.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2017, Zona semi-centrale C24, Microzona 33, per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo, indicano valori variabili da €/mq 1.700 ad €/mq 2.500, per i posti auto al coperto in stato di conservazione normale, indicano valori variabili da €/mq 1.500 ad €/mq 2.150 (vd. Allegato K).

I valori di mercato esistenti per alloggi collocati nelle tre torri nell'insediamento della Fiumara variano da €/mq 1.853 per alloggi con posto auto coperto pertinenziale ad €/mq 2.750 per alloggi con box auto pertinenziale.

Ai sensi e per gli effetti del calcolo della superficie commerciale il lotto unico, costituito da appartamento e posto auto coperto, si configura in un unico cespite di mq 73,73.

Si ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 2.100, decurtato della percentuale del 15% quale incentivo all'acquisto d'asta ed assenza di garanzia per vizi, ovvero si ritiene di applicare il valore di €/mq 1.785.

Il lotto unico pertanto varrebbe: mq 73,73 * €/mq 1.785 = € 131.608,05.

Da tale importo occorre dedurre: € 14,68 * 2 per la presentazione delle istanze di cambio indirizzo presso l'Agenzia delle Entrate ed € 984,23 relativi alla somma delle spese di amministrazione ordinaria non versate fino alla data di redazione della presente perizia.

PREZZO DI BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta del lotto unico composto da:

appartamento sito in via Fiumara 3/39 e posto auto coperto sito in via Fiumara piano s2 contraddistinto dal n. 63

ammonta pertanto ad € **130.594,46**, dicono euro centotrentamilacinquecentonov, .quattro/46.



CRITICITA' VARIE

Non sussistono criticità impedienti alla vendita, tuttavia si evidenzia che per quanto riguarda l'appartamento oggetto di procedura, è indicato l'indirizzo toponomastico precedente ovvero via Operai. Nello specifico a seguito della costruzione del complesso della Fiumara è stato assegnato dal Comune di Genova l'indirizzo di via Fiumara 3, pertanto permane da presentare prima dell'effettuazione della vendita l'istanza di presentazione di tale rettifica toponomastica del catasto fabbricati all'Agenzia delle Entrate secondo il modello allegato alla lettera I, con il solo costo della marca da bollo.

Idem per il posto auto che reca l'indirizzo di via Fiumara sulla visura e di via Pacinotti sulla planimetria, permane pertanto anche per questo immobile, da presentare prima dell'effettuazione della vendita l'istanza di presentazione di tale rettifica toponomastica del catasto fabbricati all'Agenzia delle Entrate secondo il modello quivi allegato alla lettera I, con il solo costo della marca da bollo.

Genova, li 29 maggio 2018

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATO 1 – PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 483/2017 R. E.

promossa da:

•

Avv.

Contro

- XXXXXXXXXXXX Esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI IN
GENOVA VIA FIUMARA 3/39 (ABITAZIONE) e
VIA FIUMARA PIANO S2 POSTO AUTO N. 63

➤ PREMESSE

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott.A. Balba ed in data 9 marzo 2018 prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente poteva accedere ai luoghi in data 09 aprile 2018 alle ore 9.30 tramite l'ausilio dell'Istituto SO.VE.MO.srl.

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

IN VIA PRELIMINARE

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C., ART.498 C.P.C.,
ART.599 C.P.C, ART.158 C.P.C.

E' verificata la completezza di documenti.



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da n.1 appartamento e n.1 posto auto, costituenti lotto unico in quanto il posto auto è asservito all'appartamento.

Gli immobili sono collocati a Sampierdarena nel complesso della Fiumara e sono contraddistinti dai seguenti indirizzi:

appartamento sito in via Fiumara 3 int. 39 piano settimo (ottavo livello fuori terra dell'edificio);

posto auto piano S2 sito in via Fiumara, contrassegnato dal n. 63, avente accesso pedonale per il tramite del civico 3 di via Fiumara (ascensore) e accesso carrabile per il tramite del civico 50 R di via Pacinotti.

2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento sito in via Fiumara civ. 3 int. 39 (Torre mare) collocato al 7 piano (8 livello dell'edificio) risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45, Particella 1103, Sub 56, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie MQ 88 di cui MQ 84 escluse le aree scoperte, Rendita € 837,95.

La situazione degli intestati è la seguente: XXXXXXXX, con sede in Genova, C.F.XXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 (V. visura e planimetria catastale Allegato A).



contrassegnato dal n. 63, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45, Particella 1069, Sub 329, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie MQ 15, Rendita € 106,29.

La situazione degli intestati è la seguente: xxxxxxxxxxx, con sede in Genova, C.F. xxxxxxxxxxx proprietà 1/1 (V. visura e planimetria catastale Allegato C).

Confini

Il posto auto confina:

- ✓ a nord con area di manovra;
- ✓ a sud con muri perimetrali;
- ✓ ad est con Sub. 330;
- ✓ ad ovest con Sub. 328.

• Provenienze

Il posto auto unitamente all'appartamento, pervenne per l'intero, alla xxxxxxxxxxx, mediante Atto notarile di compravendita a rogito Notaio _____ in data 19/10/2005 n. di Rep. 23898 da parte di _____ Rappresentata dalla Sig.ra _____, in qualità di procuratore speciale. (vedere Allegato B).

_____ costruì ex novo tutto il complesso della Fiumara, entro cui sono collocati i due immobili oggetto di procedura, su terreno acquistato dalla Società _____ SPA in forza di atto di fusione a rogito Notaio _____ fi Correggio in data 20/12/1999 n. di Rep. 61707 trascritto a Genova in data 27/01/2000 Reg. part. 1519 con il quale la Spettabile _____ è stata incorporata nella Spettabile _____



Alla Spettabile Società _____, detta area pervenire
mediante Atto a rogito Notaio _____ di Genova in data 30/12/1995
N. di Rep. 5826 registrato a Genova il 04/01/1996 al n. 164 e mediante
Atto a rogito Notaio _____ di Genova in data 16/03/1999 N.
di Rep. 24373 registrato a Genova il 06/04/1999 al n. 3669.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO sito in via Fiumara 3 int. 39 piano settimo (ottavo livello fuori terra dell'edificio).

L'immobile in oggetto è collocato nell'edificio denominato Torre Mare del complesso Fiumara, sito nel quartiere di Sampierdarena. Il complesso della Fiumara, deriva da un intervento di costruzione ex novo operato alla fine degli anni '90. Tale complesso è dotato di tutti i servizi alla persona, immerso in un parco urbano aperto al pubblico, dotato di centro commerciale, parcheggi ad uso pubblico, edifici sportivi, cinema, ristoranti, supermercato e Palazzo della Salute (dotato di ambulatori, centro prelievi, visite specialistiche e consultoriali) e costituisce "un'isola" nell'ambito di tale quartiere.

L'immobile è collocato in un edificio a torre di 18 livelli fuori terra. (vd. Allegato fotografico riprese esterni n. D).

Il fabbricato è dotato di ascensore e dei presidi di prevenzione incendi.

Lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo, così come lo stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le finiture esterne sono a pannelli di tamponamento in laterizio.

L'atrio di ingresso della torre è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bianco, le pareti sono trattate a stucco di colore beige, il tutto con ottimi livelli di finitura. Gli ascensori sono di ultima generazione, i pianerottoli di



CAMERA	MQ 14,00
ANTIBAGNO	MQ 1,36
BAGNO	MQ 4,25
LOGGIA SU SOGGIORNO	MQ 5,40
LOGGIA SU CAMERA	MQ 3,90
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE	MQ 68,08

POSTO AUTO

Il posto auto è collocato nel terreno sottostante la Torre ed è accessibile mediante ascensore della torre fino al piano S2. Usciti da tale ascensore si percorre un piccolo tunnel e si accede al parcheggio sotterraneo. Il posto auto è collocato in direzione diretta sulla sinistra ed è contraddistinto dal n. 63. Il posto auto è ricompreso in una autorimessa mista a box e posti auto al coperto, l'autorimessa ha accesso/uscita carrabile da via Pacinotti ed è dotata di certificato di prevenzione incendi.

Le corsie di marcia sono ampie, le finiture dell'autorimessa sono in ottime condizioni di manutenzione. Il posto auto è pertinenziale dell'alloggio ed è asservito ai sensi e per gli effetti della normativa statale e della normativa urbanistica del Comune di Genova. Il posto auto non può pertanto essere alienato quale immobile a sé stante ma deve essere ricompreso nella vendita dell'appartamento. Il posto auto ha una superficie netta pari a mq 14. (vd. Allegato fotografico riprese interni n. E).

4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si fa espresso riferimento al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, pertanto si considerano i seguenti valori:



APPARTAMENTO		
descrizione	superficie in mq	coefficiente
superficie netta calpestabile (escluse loggie)	58,78	100%
murature	68,08	10%
loggie	9,3	35%
POSTO AUTO		
superficie netta calpestabile	14	35%
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO APPARTAMENTO PIU POSTO AUTO	MQ (58,78+6,80+3,25+4,9) OVVERO MQ 73,73	

5 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Entrambi i beni sono in possesso ed occupati dalla xxxxxxxxxx pertanto gli stessi si considerano LIBERI.

6 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Permanenza degli effetti della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio _____ di Genova in data 27/04/1999 N. di Rep. 10084 nonché del disciplinare di gestione del Parco Urbano. Gli effetti di tale convenzione sono indicati nel Regolamento di condominio quivi allegato alla lettera F.

SPESE CONDOMINIALI

L'appartamento corrisponde a 10,21 millesimi di proprietà, il posto auto corrisponde a 1,57 millesimi di proprietà.



Non risultano ad oggi deliberate spese di amministrazione straordinaria.

Le spese annuali di amministrazione ordinaria ammontano per l'appartamento ad € 1.519,41, per il posto auto a circa € 143,50.

Permangono importi non corrisposti per l'esercizio 2017 a carico dell'appartamento di € 693,59 e a carico del posto auto di € 21,82, per un totale di € 715,41.

Alla data di redazione della perizia non risultano pagate altresì per l'esercizio 2018 a carico dell'appartamento la prima rata del 31/03/2018 per un importo di € 207,82 e per l'esercizio 2018 a carico del posto auto la prima rata del 20/04/2018 per un importo di € 61,00, per un totale di € 268,82. (vedere Allegato G).

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta agli atti della procedura e come risulta dall'accesso effettuato dalla scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data di redazione della perizia:

Nota di trascrizione RG14791 RP10114 in data 28/05/1999

Atto notarile _____ n. di Rep. 10084 a favore del Comune di Genova e
contro _____ : ATTO DI CONVENZIONE PER
L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE
URBANA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DELLA
FIUMARA vertente su tutto il terreno oggetto di riqualificazione urbana
(ovvero NCT FG 44 PART 1).

Nota di trascrizione RG2333 RP1519 in data 27/01/2000

Atto notarile _____ n. di Rep. 61707 a favore di
_____ e contro _____ relativamente alla



fusione di società per incorporazione. In tale atto sono trasferiti i fabbricati ed il terreno oggetto dell'atto di convenzione di cui sopra.

Nota di trascrizione RG31297 RP22215 in data 04/09/2002

Atto notarile _____ n. di Rep. 17176 a favore di COMUNE DI GENOVA e contro _____ Si tratta di Atto Unilaterale d'obbligo edilizio vertente su Catasto Fabbricati SEZ. SAM, FG 45, PART. 1069 e riguardante tutti i subalterni ivi ricompresi di categoria C/6 **compreso il posto auto oggetto di procedura individuato quale immobile in elenco al n. 213.** In tale atto è espressamente indicato che tali parcheggi, eseguiti ai sensi e per gli effetti della L. 122/89, hanno vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio obbligatorio (ovvero trattasi di posti auto e/o box di tipo pertinenziale).

Annotazione a trascrizione RG2044 RP163 in data 18/01/2012

A favore Società _____ e contro Comune di Genova relativamente a cancellazione parziale del vincolo di cui sopra per i box contraddistinti dai numeri 102 e 103 estranei alla procedura di cui all'oggetto.

Nota di trascrizione RG31298 RP22216 in data 04/09/2002

Atto notarile _____ n. di Rep. 17177 a favore di COMUNE DI GENOVA e contro _____ relativamente ai terreni NCT SAM FG 45 PARTICELLE 1069 E 1065 (terreni su cui è stato realizzato il nuovo insediamento della Fiumara) – Si tratta di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito di SERVITU' NON AEDIFICANDI secondo quanto indicato nel progetto. Ovvero oltre ai volumi realizzati non sarà più possibile edificare nulla nel compendio della Fiumara.

Nota di trascrizione RG61303 RP39050 in data 08/11/2005



Atto notarile di compravendita a rogito Notaio n. di Rep.
23898/15489 a favore di xxxxxxx. e contro

A.R.L. relativamente ai due immobili oggetto di procedura (abitazione e posto auto). In tale atto è indicato che la parte Acquirente si obbliga ad osservare il regolamento di condominio, nonché di accettare tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di cui alla Nota di trascrizione RG14791 RP10114 in data 28/05/1999 nonché dagli obblighi ed oneri derivanti dalla gestione del parco urbano di cui alla nota sopracitata.

Nota di Iscrizione RG630 RP84 in data 15/01/2014

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario (Atto a rogito Notaio
R.n. di Rep. 15147/9654 in data 20/12/2013) a favore di

s.p.a. con sede a Genova (GE) per un capitale di

€ 150.000 per un importo totale pari a € 300.000.000 relativamente ai due immobili oggetto di procedura contro xxxxxx.

Nota di Trascrizione RG21079 RP14531 in data 04/07/2017

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di

contro xxxxx, il pignoramento verte sui

due immobili per l'intero ovvero sugli immobili così contraddistinti:
Comune di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 45 Particella 1103 Sub
56 Categoria A/2, Consistenza 5,5 VANI; Comune di Genova, Sezione
Urbana SAM, Foglio 45 Particella 1069 Sub 329 Categoria C/6,
Consistenza 14 MQ.

**8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED
URBANISTICA DEI BENI**

La costruzione del complesso della Fiumara deriva da Accordo di
Programma stipulato da Ministero dei Lavori Pubblici, Regione Liguria e



Comune di Genova e sottoscritto in data 29/12/1998, successivamente è stata sottoscritta la Convenzione Attuativa di tale Programma di Riqualificazione Urbana tra il Comune di Genova e la Società Fiumaranuova spa, società poi incorporata nella

, quindi è stato presentato il progetto rubricato presso il Comune di Genova al n. 4702/1999.

L'edificio Torre Mare, entro cui è collocato l'appartamento oggetto di procedura, contraddistinto dall'indirizzo via Fiumara 3, è dotato di certificato di agibilità contraddistinto dal provvedimento n. 73 in data 12/06/2006 rilasciato dal Comune di Genova (vedere Allegato I).

Visionato lo stato dei luoghi ed assunte le opportune informazioni, si può pertanto attestare la piena regolarità edilizia ed urbanistica di entrambi i beni oggetto di procedura.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Si precisa che è verificata la rispondenza dei dati specifici dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e la rispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi. Si segnala tuttavia che, per quanto riguarda l'appartamento oggetto di procedura, è indicato l'indirizzo toponomastico precedente ovvero via Operai. Nello specifico a seguito della costruzione del complesso della Fiumara è stato assegnato dal Comune di Genova l'indirizzo di via Fiumara 3, pertanto permane da presentare prima dell'effettuazione della vendita l'istanza di presentazione di tale rettifica toponomastica del catasto fabbricati all'Agenzia delle Entrate secondo il modello quivi allegato alla lettera I, con il solo costo della marca da bollo. Idem per il posto auto che reca l'indirizzo di via Fiumara sulla visura e di via Pacinotti sulla planimetria, permane pertanto anche per questo immobile, da presentare prima dell'effettuazione della vendita l'istanza di



presentazione di tale rettifica toponomastica del catasto fabbricati all'Agenzia delle Entrate secondo il modello quivi allegato alla lettera L, con il solo costo della marca da bollo.

10 VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento non è comodamente divisibile per la sua natura e neppure il posto auto. Inoltre a seguito delle convenzioni e dei vincoli derivanti dall'Accordo di programma e dalle convenzioni stipulate con il Comune di Genova, il posto auto è asservito all'abitazione e non può essere alienato separatamente.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in classe D, come si evince dall'allegato J, redatto dal Geom. Federico Cisi appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente.

12. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2017, Zona semi-centrale C24, Microzona 33, per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo, indicano valori variabili da €/mq 1.700 ad €/mq 2.500, per i posti auto al coperto in stato di conservazione normale, indicano valori variabili da €/mq 1.500 ad €/mq 2.150 (vd. Allegato K).

I valori di mercato esistenti per alloggi collocati nelle tre torri nell'insediamento della Fiumara variano da €/mq 1.853 per alloggi con posto auto coperto pertinenziale ad €/mq 2.750 per alloggi con box auto pertinenziale.

Ai sensi e per gli effetti del calcolo della superficie commerciale il lotto unico, costituito da appartamento e posto auto coperto, si configura in un unico cespite di mq 73,73.



Si ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 2.100, decurtato della percentuale del 15% quale incentivo all'acquisto d'asta ed assenza di garanzia per vizi, ovvero si ritiene di applicare il valore di €/mq 1.785.

Il lotto unico pertanto varrebbe: mq 73,73 * €/mq 1.785 = € 131.608,05.

Da tale importo occorre dedurre: € 14,68 * 2 per la presentazione delle istanze di cambio indirizzo presso l'Agenzia delle Entrate ed € 984,23 relativi alla somma delle spese di amministrazione ordinaria non versate fino alla data di redazione della presente perizia.

13. PREZZO DI BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta del lotto unico composto da:

appartamento sito in via Fiumara 3/39 e posto auto coperto sito in via Fiumara piano s2 contraddistinto dal n. 63

ammonta pertanto ad € **130.594,46**, dicensi euro centotrentamilacinquecentonovantaquattro/46.

Genova, Il 29 maggio 2018

L'Esperto d'Ufficio



ALLEGATO 1: PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- A. Visura e planimetria catastale appartamento;
- B. Atto notarile di compravendita;
- C. Visura e planimetria catastale posto auto;
- D. Riprese fotografiche esterni;



- E. Riprese fotografiche interni;
- F. Regolamento di condominio;
- G. Estratti conto spese condominiali;
- H. Certificato di agibilità;
- I. Modello variazione toponomastica;
- J. A.P.E.;
- K. Valori OMI.

