TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

A., rappresentata e difesa dall'Avv

, Creditore procedente

contro:

"La cristallina water s.r.l."in liquidazione, Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa PAOLA ZAMPIERI

Numero di ruolo esecuzioni: 464/2017

****

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

****

In occasione dell'udienza del 7 dicembre 2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri ha posto all'esperto Arch. Alessandra Zuppa - iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1895 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale – il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

"a) verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 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;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
- *in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e96e98d470463af12ef8b

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità

dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico, il 13 dicembre 2017 inviavo richiesta di accesso all' esecutata tramite raccomandata r.r. (all.1); venivo successivamente contattata dall'Avvocato che assieme all' Avvocato e rappresenta e difende l'esecutata, per fissare data del sopralluogo.Come da accordi il giorno 11 gennaio 2018 alle ore 9:30 mi recavo sul posto per il prefissato sopralluogo. In quell'occasione si procedeva pertanto al rilievo planimetrico e fotografico delle due unità immobiliari site in Corso Sardegna 263r.

RISPOSTE AI QUESITI:

a) ***verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;***

E' presente agli atti il certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e la scrivente CTU ha provveduto ad ottenere visure e planimetrie catastali.

……. provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ……..
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 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;

In data 11 gennaio 2018, ho compiuto un rilievo completo delle due unità immobiliari site in corso Sardegna civico 263 Rosso piano S1,(allegati 2 e 3), da cui ho potuto riscontrare che la superficie esterna lorda (S.E.L.) dell' unità "A" è pari a 245,00 mq, la superficie interna netta (S.I.N.) è pari a 222,00 mq mentre la superficie esterna lorda (S.E.L.) dell' unità "B" è pari a 279,10 mq, la superficie interna netta (S.I.N.) è pari a 253,00 mq. Data anche la conformazione delle murature di perimetro, la superficie commerciale dell'unità **"A"** può essere considerata pari **a 240,00 mq** mentre la superficie commerciale dell'unità **"B"** può essere considerata pari **a 277,00 mq.**

Ad entrambe le unità immobiliari si accede da tramite carrabile che si trova lungo corso Sardegna, tra la Chiesa di Santa Fede e il civ. 87 della stessa via ed hanno altezza interna pari a 3,30 metri l'unità "A" e pari a 3,85 metri l'unità "B".

La superficie commerciale delle due unità, è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e88e8d470463af12ef8b

quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri immobili adiacenti al 50%, che porta, come specificato sopra ad una **superficie commerciale** pari a **240,00 mq per l'unità A e a 277,00 mq per l'unità B.**

Riguardo al valore attuale di mercato dei suddetti immobili, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio (allegato 4), come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità residenziali simili, anche considerando i probabili e/o reali valori di locazione.

L'edificio in cui le unità immobiliari oggetto di stima si collocano, è stato progettato e costruito nel 1931. Esiste il decreto di abitabilità n°1416 del 3 settembre 1932 dell'immobile (civici 87 e 89 di C.so Sardegna che è un "blocco" residenziale con il piano seminterrato specializzato ad uso magazzini/ depositi),che non comprende però il piano dei fondi. Ha copertura piana e presenta in totale sette piani fuori terra e uno parzialmente interrato.

Quanto all'accessibilità, l'edificio è prospiciente a strada carrabile, pubblica e che interessa intenso traffico, sia carrabile sia pedonale.

Unità immobiliare "A"

Il locale in esame è accatastato in categoria C/2, "Magazzini e locali di deposito",secondo la tabella delle categorie

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385bd21e98e98d470463af12ef8b

catastali. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per unità residenziali in questa zona della città, varia da un minimo di € 700/mq di superficie lorda, ad un massimo di € 1.150/mq - sempre di superficie lorda(allegato 4).
Il valore più congruo nell'intervallo tra € 700/mq. ed € 1.150/ mq. - generico per tutti gli immobili similari nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'unità oggetto di stima insiste, la facilità di accesso anche carrabile, la salubrità, lo stato di manutenzione, ecc.
Nel nostro caso, si tratta di una unità affittata ad uso commerciale e collegata, tramite varchi interni, ad altra unità sempre ad uso commerciale che tratta merci varie per la casa e per la persona e facente parte del basamento "commerciale" di un immobile residenziale. Possiede due varchi di accesso (Foto 1) raggiungibili da una discesa carrabile, dotata di cancello, su corso Sardegna, nel distacco tra il civico 87 e la chiesa di Santa Fede. L'edificio cui appartiene, di tipo popolare, si sviluppa su otto piani fuori terra , di cui uno seminterrato (Foto 2).
L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su un unico piano posto al piano seminterrato, ed è composto da un grande vano a forma di rettangolo allungato con doppio accesso con saracinesche (Foto 1) attualmente collegato con varco interno ad unità commerciale adiacente e di altra proprietà (foto 4 e 5).
Si presenta in buono stato di manutenzione e le finiture sono di tipo corrente, con pavimenti in ceramica, controsoffiti a quadrotti in fibra minerale. Non è presente impianto di

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

riscaldamento. Nel 2016 è stata presentata SCIA per l'eliminazione dei lucernari posti sul solaio di copertura (SCIA 2576/16).

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare i valori medi nella corrispondente categoria dell'allegato 4; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato e soprattutto che l'unità immobiliare si trova in zona esondabile a con accesso al di sotto della quota di Corso Sardegna, ed è quindi allagabile (come purtroppo è avvenuto nelle ultime alluvioni avvenute nel territorio genovese).

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di **€. 400/mq.**

Quindi, moltiplicando mq. 240,00 x €. 400/mq., per l'unità ad uso deposito/magazzino Corso Sardegna 263 Rosso piano seminterrato a Genova, determiniamo un **valore complessivo di 96.000 €.** In tale valore si è tenuto conto del costo necessario per eventualmente chiudere i due varchi che attualmente la collegano ad altra unità.

L'immobile non risulta conforme alla planimetria depositata in catasto, in quanto sono stati creati due varchi nella muratura perimetrale confinante con altra unità.

Unità immobiliare "B"

Il locale in esame è accatastato in categoria C/2, "Magazzini e locali di deposito",secondo la tabella delle categorie catastali. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

del Territorio per unità residenziali in questa zona della città, varia da un minimo di € 700/mq di superficie lorda, ad un massimo di € 1.150/mq - sempre di superficie lorda(allegato 4).
Il valore più congruo nell'intervallo tra € 700/mq. ed € 1.150/ mq. - generico per tutti gli immobili similari nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'unità oggetto di stima insiste, la facilità di accesso anche carrabile, la salubrità, lo stato di manutenzione, ecc.
Nel nostro caso, si tratta di una unità attualmente sfitta e facente parte del basamento "commerciale" posto nel distacco tra immobili residenziali tra Corso Sardegna e Via Dall'Orto. Possiede un varco di accesso (Foto 6) raggiungibile da una discesa carrabile, dotata di cancello, su corso Sardegna, nel distacco tra il civico 87 e la chiesa di Santa Fede (Foto 7).
L'unità immobiliare oggetto di stima si articola su un unico piano posto al piano seminterrato, ed è composto da un ampio vano a forma di rettangolo allungato con unico accesso con saracinesca e due finestre sul fondo, su distacco privato (Foto 8). Si presenta in scadente stato di manutenzione e le finiture sono di tipo corrente, con pavimenti in cemento e dai lucernari posti in copertura si evidenziano pesanti infiltrazioni d'acqua. Non è presente impianto di riscaldamento.
Nel 1998 fu presentata pratica di frazionamento che portò l'unità all'attuale dimensione (DIA n°1550/1998).
Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare i valori medi nella corrispondente categoria dell'allegato 4; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

dell'attuale crisi di mercato e soprattutto che l'unità immobiliare si trova in zona esondabile a con accesso al di sotto della quota di di Corso Sardegna, ed e quindi allagabile, come è avvenuto anche negli ultimi eventi alluvionali che hanno colpito il territorio genovese.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di **€. 350/mq.**

Quindi, moltiplicando mq. 277,00 x €. 400/mq., per l'unità ad uso deposito/magazzino Corso Sardegna 263 Rosso piano seminterrato a Genova, determiniamo un **valore complessivo di 96.950 €.**

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata in catasto.

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

L'unità immobiliare "A" ad uso deposito/magazzino di Corso Sardegna 263R piano S1, risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova Sezione GED foglio 43, particella 162, sub. 60, cat C/2, classe 2, consistenza 225 mq, rendita 639,11

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef6b

€. Confina a nord con fondi civ 87 ad est con altra proprietà, a sud con distacco privato e ad ovest con altra proprietà (vedi allegato 5 - planimetria catastale).

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito sarebbe fisicamente possibile, ma porterebbe a due unità difficilmente sfruttabili essendo già ad oggi un rettangolo stretto e lungo e disseminato di pilastri al suo interno.

L'unità immobiliare "B" ad uso deposito/magazzino di Corso Sardegna 263 R piano S1, risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova Sezione GED foglio 43, particella 164, sub. 88, cat C/2, classe 4, consistenza 263 mq, rendita 1018,71 €. Confina a nord con distacco privato e ad est con altra proprietà, a sud con distacco privato e ad ovest con altra proprietà (vedi allegato 6 - planimetria catastale).

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, in quanto avente un unico accesso.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare "A" sopra descritta è di fatto un magazzino, accessibile da tramite carrabile privato, situato al piano parzialmente interrato di un edificio a blocco di architettura tipica dei primi anni 30 del '900. L'unità immobiliare si articola su un unico piano ed è composta da un ampio vano rettangolare, senza impianto autonomo di riscaldamento.

E' annesso ad un negozio che vende merci vari per la casa e per la persona, al quale è legato con un contratto di locazione che scadrà il 31/01/2021 (canone annuale pari a 8.400€).

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

Le finiture dell'unità sono in buono stato, con pavimenti in ceramica.

L'unità immobiliare "B" precedentemente descritta è di fatto un magazzino, accessibile da tramite carrabile privato, situato al piano parzialmente interrato di un edificio a blocco di architettura tipica dei primi anni 30 del '900" e più precisamente al d sotto del distacco tra due edifici. L'unità immobiliare si articola su un unico piano ed è composta da un ampio vano rettangolare, senza impianto autonomo di riscaldamento.

E' attualmente sfitto, vuoto e inutilizzato.

Le finiture dell'unità sono in cattivo stato, con pavimenti in cemento sui quali sono visibili infiltrazioni d'acqua dai lucernari soprastanti.

L'edifico in cui le due unità immobiliari oggetto di stima si collocano, è stato costruito negli anni '30, è una casa a blocco composta da più unità residenziali, tutte sviluppate su sette piani fuori terra, mentre il piano seminterrato è ad uso commerciale e di deposito, la copertura è a terrazza, le facciate sono intonacate e tinteggiate in due diversi colori, con presenza di bugnato agli spigoli fregi e balconi(Foto 1 e 2).

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Entrambe le unità immobiliari risultano di proprietà della Società L. (C.F on sede in Genova, in forza di atto a rogito del Notaio Angelo Noli, in

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416365d21e9Be98d47046 3af12ef6b

data 05/02/2008 REP. n° 58426/20473 trascritto a Genova in data 14 febbraio 2008 ai n° 4717/2853, per quel che concerne l'unità "A", mentre in forza di atto a rogito del Notaio Paolo Lizza in data 2 giugno 1998 n° 49774 di repertorio trascritto a Genova in data 12 giugno 1998 al n° 14247/9605, per quel che riguarda l'unità "B".

Anteriormente l'unità "A" era di proprietà del Sig. [illegible] nato e [illegible] 23 [illegible] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ilario Marsano in data 26 febbraio 1981 n° 5077 di repertorio, trascritto a genova in data 3 marzo 1981 al n° 5558/4309.

Anteriormente invece l'unità "B" era dei proprietà dei signori:

Per le signore [illegible] in forza di titoli anteriori al quarantennio e successivo atto di divisione a rogito del Notaio Stefano Bianchi in data 15 novembre 1980 n° 89068/11531 di repertorio, trascritto a Genova in data 13 dicembre 1980 al n° 29657/22179; per i signori [illegible] in forza di successione legittima alla signora [illegible] apertasi in data 15 maggio 1994 , la relativa dichiarazione è stata registrata a Genova in data 11 novembre 1994 al n° 29 del volume 6143.SI rileva l'assenza della trascrizione del relativo certificato , nonché dell'accettazione tacita dell'eredità.

4.lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e88e9bd470463af12ef8b

in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

Attualmente l'unità "A" è locata alla "[illegible]", in persona del suo legale pro tempore, sig.ra [illegible], nata a Firenze [illegible], la locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 01/02/2015 e termine al 31/01/2021. L'unità "B" invece è libera.

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....

L'immobile non è soggetto a vincoli di tipo storico/artistico, né sono presenti altri tipi di vincolo che limitino il godimento del bene oggetto di perizia.

Al 31 gennaio dell'anno 2017 risultano in capo alle due unità immobiliari oggetto di stima, da pagare un totale di 3328,23 € di spese di amministrazione di cui 697,85 € di competenza dell'unità "A" e 819,89 € per lavori straordinari pari ciascuna a 544,20 € di competenza dell'unità "B" mentre il restante è di competenza comune in quanto saldo dell'atto di precetto (All. 10)

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie ;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

Dall'esame dei documenti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria: iscritta a Genova il 14 febbraio 2008 al n° 4718/1051 in forza di mutuo fondiario a rogito del notaio Angelo Noli in data 5 febbraio 2008,REP.n° 58427/20474, per la complessiva somma di € 1.400.000 a garanzia dell'importo di € 70.000,00 tasso 5,8%, per la durata di anni 15, sui beni in oggetto

a favore:

, con sede a Genova e domicilio ipotecario eletto in Genova

contro:

SRL, con sede in Genova per la quota intera del diritto di piena proprietà;

Ipoteca volontaria: iscritta a Genova il 4 agosto 2011 al n° 27954/5126 in forza di mutuo a rogito del notaio Paolo Lizza in data 20 luglio 2011, REP. n° 92236/28995, per la complessiva somma di € 300.000,00 a garanzia dell'importo di € 150.000,00 tasso 3,3%, per la durata di anni 15, sui beni in oggetto

a favore:

con sede a Genova e domicilio ipotecario eletto in Genova non precisato (richiamo all'art. 2839 C.C.P.),

contro:

L, con sede in Genova CF per la quota intera del diritto di piena proprietà;

Ipoteca legale: iscritta a Genova il 13 aprile 2015 al n° 8185/1229 in forza di atto emesso da in data

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385bd21e98e98d470463af12ef8b

8 aprile 2015, Rep. n° 1678/4815, per la complessiva somma di € 1 a garanzia dell'importo di n sui beni in oggetto

a favore:

, con sede a Milano e domicilio ipotecario eletto in

contro:

, con sede , per la quota intera del diritto di piena proprietà;

Ipoteca legale: iscritta a Genova il 12 aprile 2017 al n° 11902/2034 in forza di atto emesso da . in data 11 aprile 2017, Rep. n° 4400/4817, per la complessiva somma di a garanzia dell'importo di sui beni in oggetto

a favore:

, con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto in Ge

contro :

, con sede in , per la quota intera del diritto di piena proprietà;

Atto esecutivo trascritto a Genova il 9 giugno 2017 al n° 18212/12464 in forza di verbale di pignoramento n° 4435/2017 emesso dagli UFFICIALI GIUDIZIARI di genova il 6 giugno 2017, sui beni in oggetto

a favore:

con sede a Begamo, C

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385bd21e98e98d47d463af12ef8b

contro;

con sede in , per la quota intera del diritto di piena proprietà.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

L' unità immobiliare "A"

non risulta conforme alla planimetria depositata in catasto, in quanto sono stati creati due varchi nella muratura perimetrale confinante con altra unità.

Il costo per ripristinate la situazione preesistente, con il tamponamento dei due varchi in laterizio e successiva

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

intonacatura, restaura e tinteggiatura, può essere valutato in 800,00 €.

Nel 2016 è stata presentata SCIA per l'eliminazione dei lucernari posti sul solaio di copertura (SCIA 2576/16).

L'unità immobiliare "B"

risulta conforme alla planimetria depositata in catasto.

Nel 1998 fu presentata pratica di frazionamento che portò l'unità all'attuale dimensione (DIA n°1550/1998).

Esiste il decreto di abitabilità n° 1416 del 3 settembre 1932 dell'immobile (civici 87 e 89 di C.so Sardegna che è un "blocco" residenziale con il piano seminterrato specializzato ad uso magazzini/depositi),che non comprende però il piano dei fondi.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

Trattandosi di due unità classificate in categoria C/2 e privi di impianti di riscaldamento, non necessitano di attestazione di prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'unità immobiliare "A" potrebbe essere comodamente divisibile dal punto di vista pratico e strutturale, ma si otterrebbero

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e88d470463af12ef8b

due unità difficilmente sfruttabili trattandosi già in oggi di un rettangolo stretto e lungo e disseminato di pilastri al suo interno.

L'unità immobiliare "B" invece, non sarebbe divisibile in quanto dotata di un unico accesso.

Auspicando con questo di aver fornito risposte esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione a quanto esposto.

Genova, 12 febbraio 2018

Arch. Alessandra Zuppa

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO ALESSANDRA ZUPPA N° 1895

allegati:

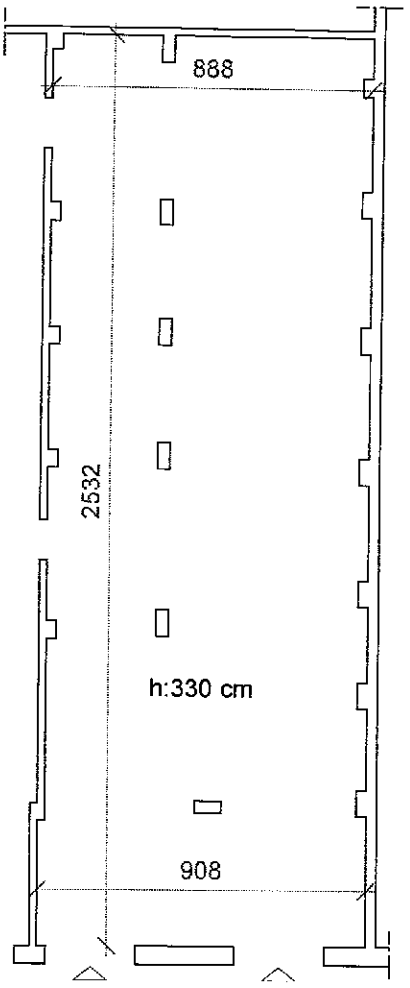
1) corrispondenza
2) rilievo con calcolo superfici unità "A"
3) rilievo con calcolo superfici unità "B"
4) valori O.M.I.
5) planimetrie catastali unità "A"
6) planimetrie catastali unità "B"
7) visura catastale unità "A"
8) visura catastale unità "B"
9) relazione fotografica
10) spese condominiali

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

ALLEGATO 2

UNITA' A

civ. 265R



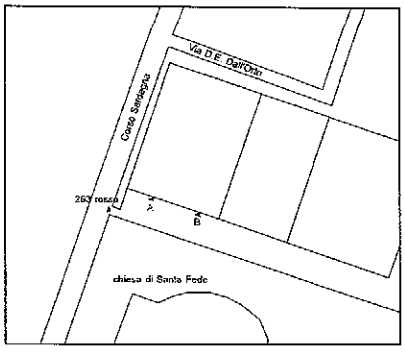
altra proprietà

attualmente in affitto allo stesso locatario
e resa comunicante attraverso due varchi
nella muratura

altra proprietà

cortile

chiesa di Santa Fede



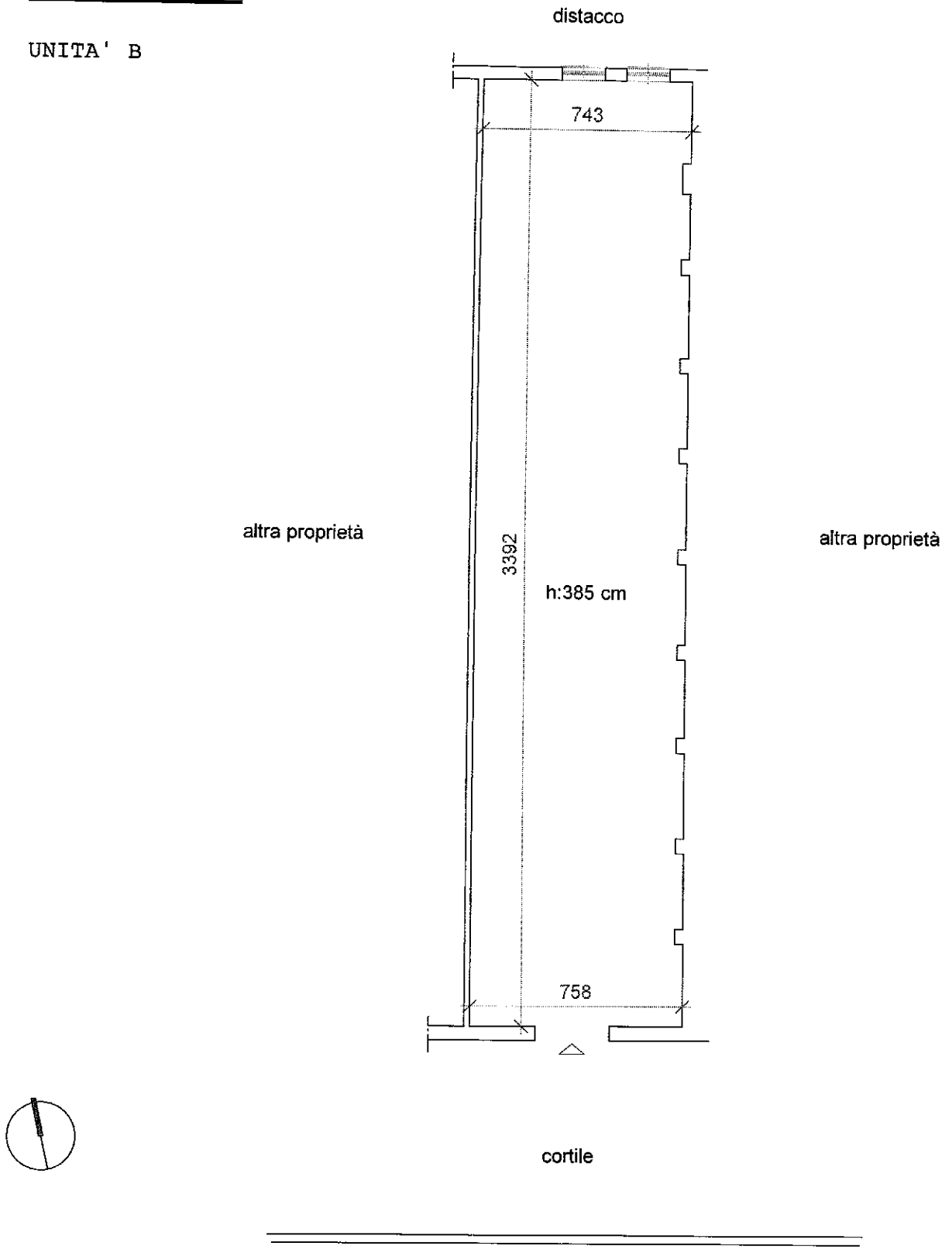
	mq
S.I.N.	222,00
S.I.L.	225,50
S.E.L.	245,00

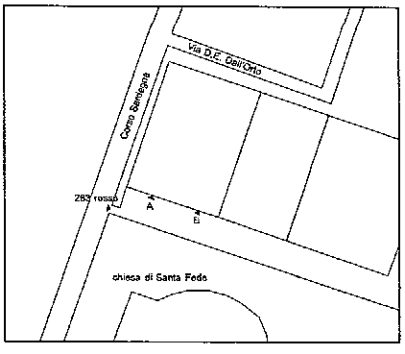
pianta piano sottostrada - scala 1:200

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d4470463af12ef8b

ALLEGATO 3

UNITA' B





	mq
S.I.N	253,00
S.I.L	254,50
S.E.L.	279,10

pianta piano sottostrada - scala 1:200

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98dd470463af12ef8b

ALLEGATO 4

OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE STEFANIS-C.SO GALLIERA-V.LE BRACELLI)

Codice di zona: C03

Microzona catastale n.: 74

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	750	1150	L	3,1	5,5	L
Negozi	NORMALE	930	1800	L	7,1	13,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

ALLEGATO 5

Data presentazione:31/12/1980 - Data: 14/12/2017 - n. T297077 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 210

* Scala originale non disponibile. * MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

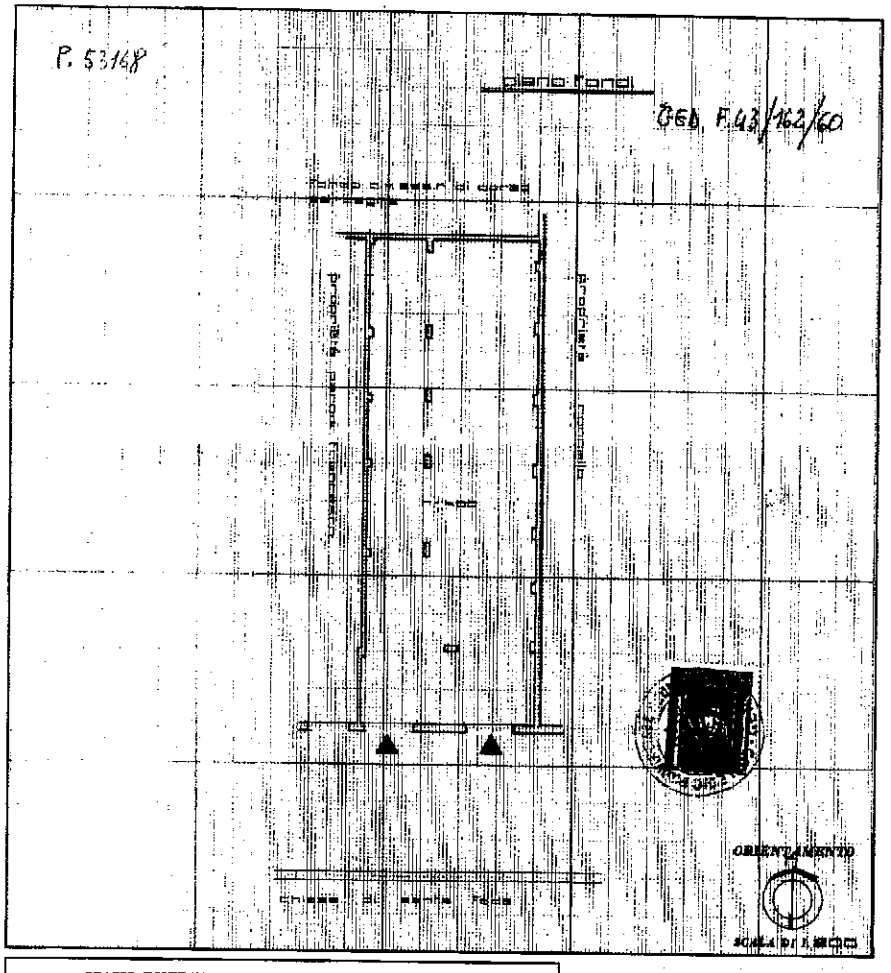
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di genova corso sardegna civ.263 r

Ditta parodi teresa n. 4.11.1914

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di genova



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F.43/162/60

Compilata dal STUDIO TECNICO Geom. SERGIO MIRONE Via XX Settembre N° 33/3 A GENOVA - Tel. 565848

Iscritto all'Albo *della Provincia di*

DATA 15.11.1980

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:31/12/1980 - Data: 14/12/2017 - n. T297077 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GED - Foglio: 43 - Particella: 162 - Subalterno: 60 >
CORSO SARDEGNA n. 263R piano: S1;

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

ALLEGATO 6

Data presentazione: 13/05/1998 - Data: 14/12/2017 - n. T297078 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S

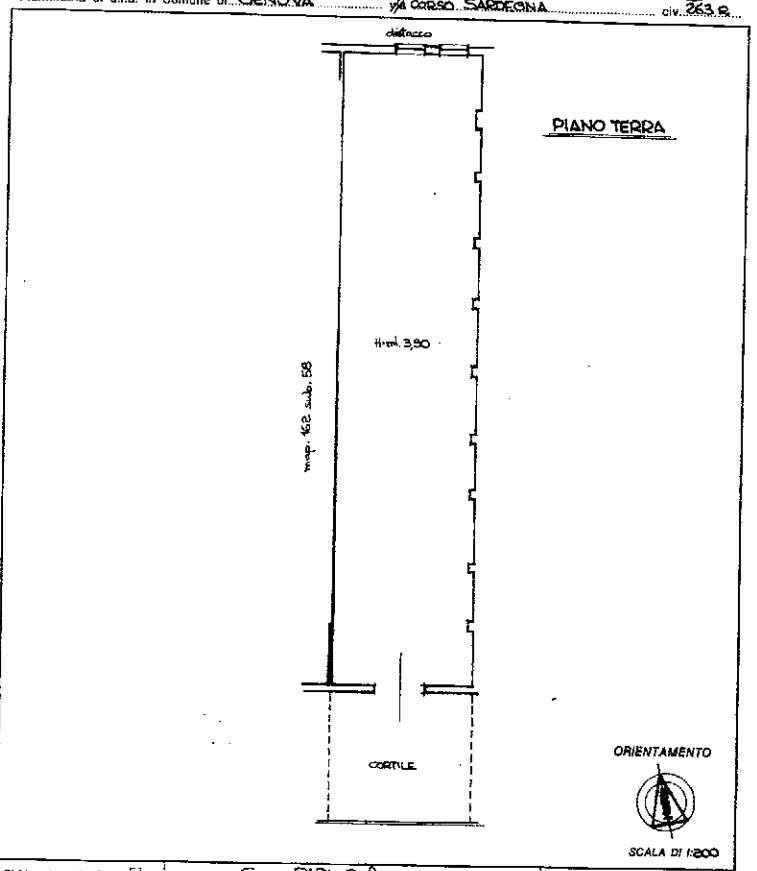
MODULARIO d.r.r. n. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

1/RT 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GENOVA via CORSO SARDEGNA civ. 263 R



Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal Geom. PAPI Carlo (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 43 n. 164 sub. 88	Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Genova n. 2323 data Aprile '98 Firma	J00755/98 13-5-98

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/05/1998 - Data: 14/12/2017 - n. T297078 - Richiedente: ZPPLSN63B49I225S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GED - Foglio: 43 - Particella: 164 - Subalterno: 88 >
CORSO SARDEGNA n. 263R piano: S1;

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385 0d21e98e98d470463af12ef8b

corso Sardegna 263 R

ALLEGATO 7

unità A

E.I. 464/2017

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2017

Data: 08/08/2017 - Ora: 15.48.58 Segue
Visura n.: T179706 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GED Foglio: 43 Particella: 162 Sub.: 60**

INTESTATO

1	LA CRISTALLINA WATER S.R.L. con sede in GENOVA	00268310109*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 01/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	43	162	60	1		C/2	2	225 m²		Euro 639,11	VARIAZIONE del 01/09/2014 protocollo n. GE0171967 in atti dal 01/09/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70878.1/2014)
Indirizzo	CORSO SARDEGNA n. 263R piano: S1;											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 26/02/1981 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	43	162	60	1		C/2	2	225 m²		Euro 1,44 L. 2.778	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1981 in atti dal 31/08/1999 (n. 7515.1/1981)
Indirizzo	CORSO SARDEGNA n. 263R piano: 1SS;											
Notifica	-				Partita	1243966		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 15/11/1980 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	43	162	60	1		C/2	2	225 m²		L. 2.778	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1980 in atti dal 08/04/1992 (n. 18597.3/1980)
Indirizzo	CORSO SARDEGNA n. 263R piano: 1SS;											

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

corso Sardegna 263 R

ALLEGATO 8

unità B

E.I. 464/2017

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2017

Data: 08/08/2017 - Ora: 15.50.30 Segue
Visura n.: T180200 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GED Foglio: 43 Particella: 164 Sub.: 88**

INTESTATO

1	LA CRISTALLINA WATER S.R.L. con sede in GENOVA	00268310109*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	43	164	88	1		C/2	4	263 m²	Totale: 277 m²	Euro 1.018,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CORSO SARDEGNA n. 263R piano: S1;				
Notifica	-	Partita	1233547	Mod.58	-
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	43	164	88	1		C/2	4	263 m²		Euro 1.018,71 L. 1.972.500	FRAZIONAMENTO del 13/05/1998 in atti dal 13/05/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. J00755.1/1998)

Indirizzo	, CORSO SARDEGNA n. 263R piano: S1;				
Notifica	-	Partita	1233547	Mod.58	-
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)				

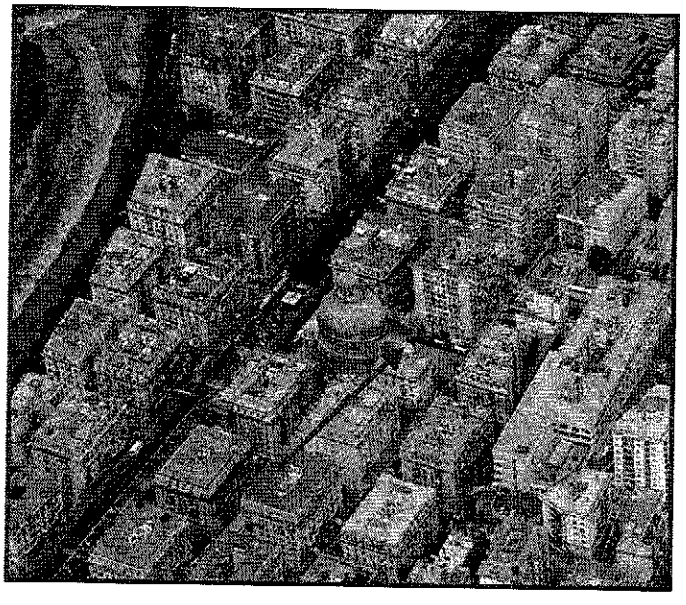
Situazione degli intestati dal 02/06/1998

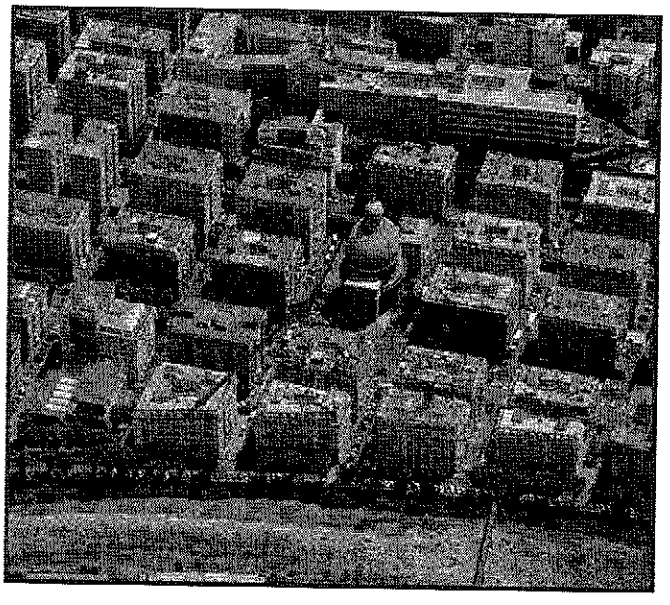
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA CRISTALLINA WATER S.R.L. con sede in GENOVA	00268310109	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/06/1998 Voltura in atti dal 09/10/1998 Repertorio n.: 49774 Rogante: LIZZA PAOLO Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 20890.1/1998)		

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

ALLEGATO 9

RELAZIONE FOTOGRAFICA





Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385bd21e98e98d470463af12ef8b

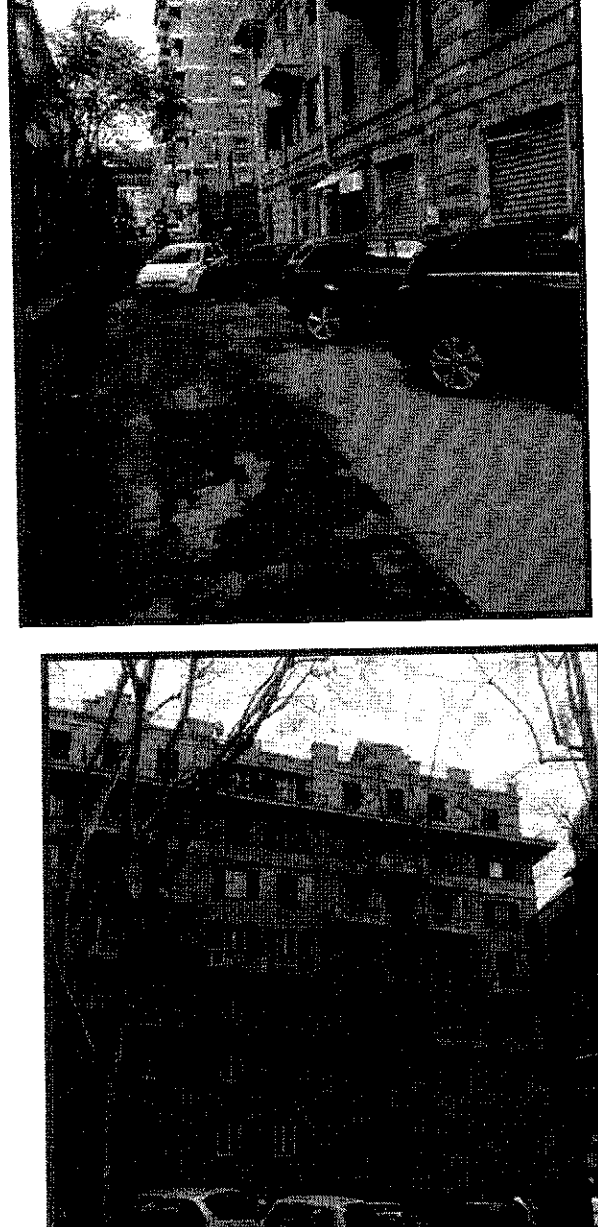


FOTO 1 - accessi unità "A"

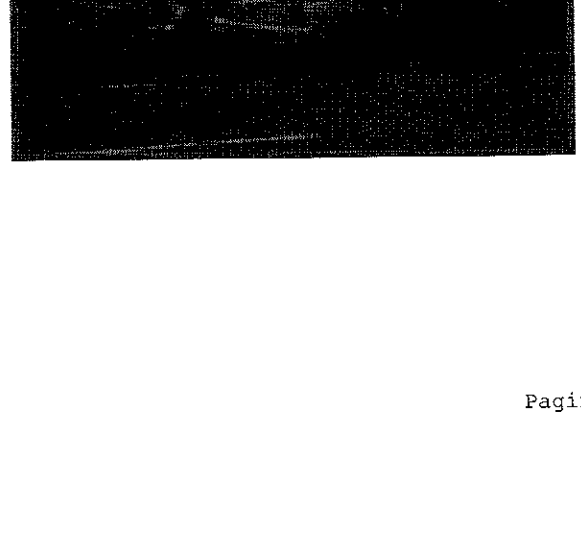


FOTO 2 - civv. 87 e 89 C.so Sardegna

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e8be98d470463af12ef8b

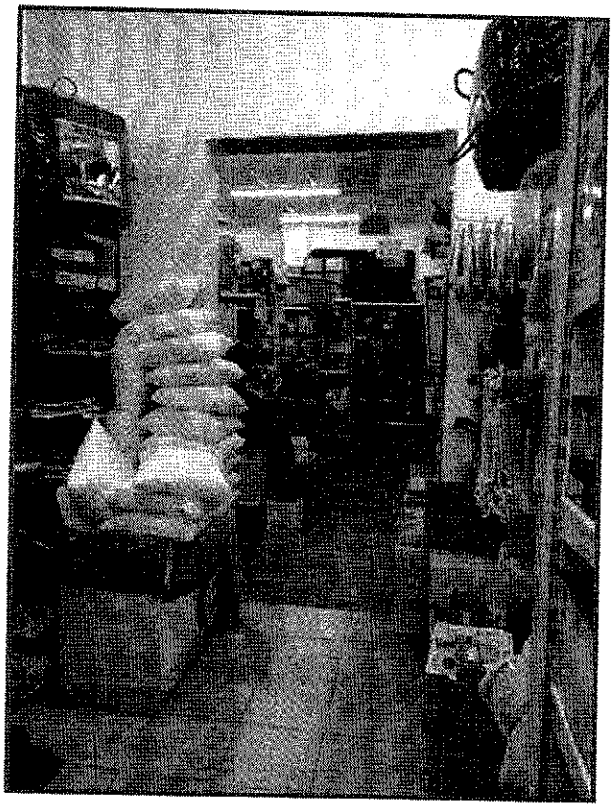


FOTO 3 - interno unità "A"

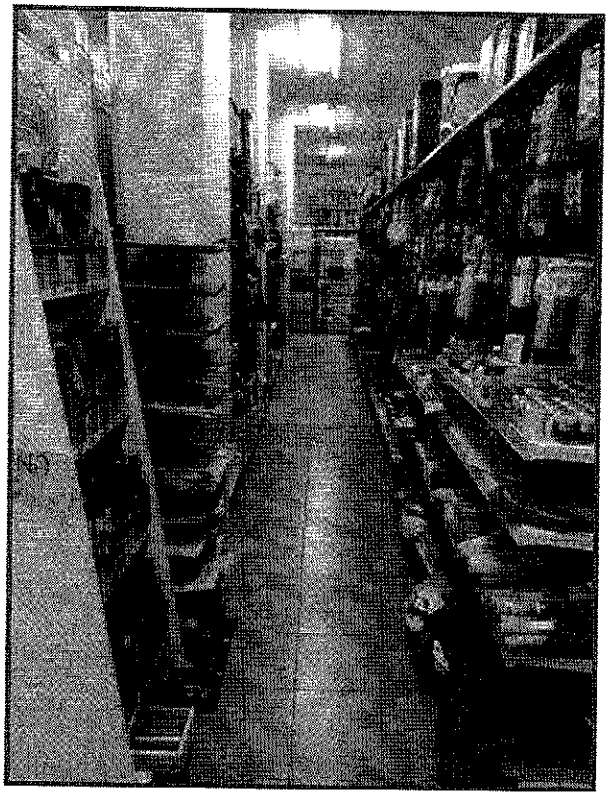


FOTO 4 - interno unità "A"

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385bd21e98e98d47d463af12ef8b

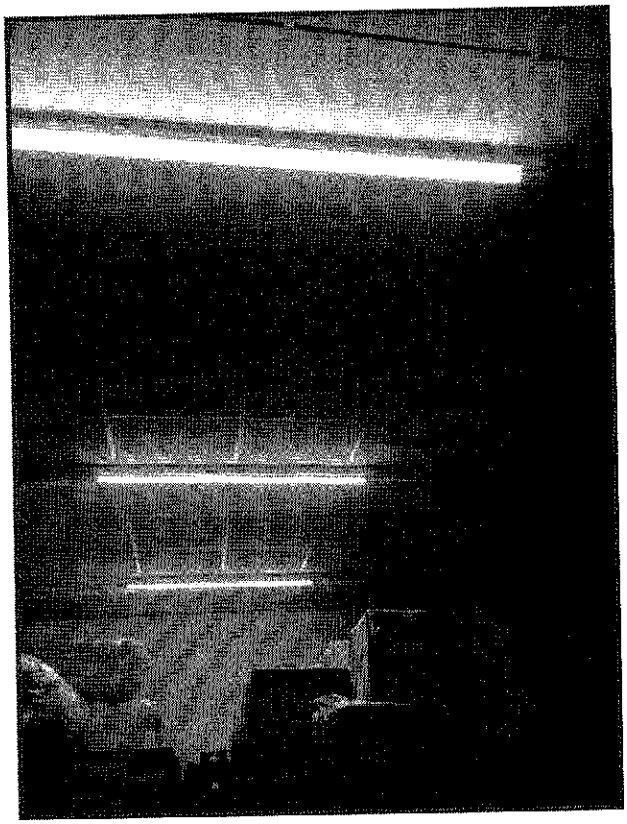


FOTO 5 - interno unità "A"

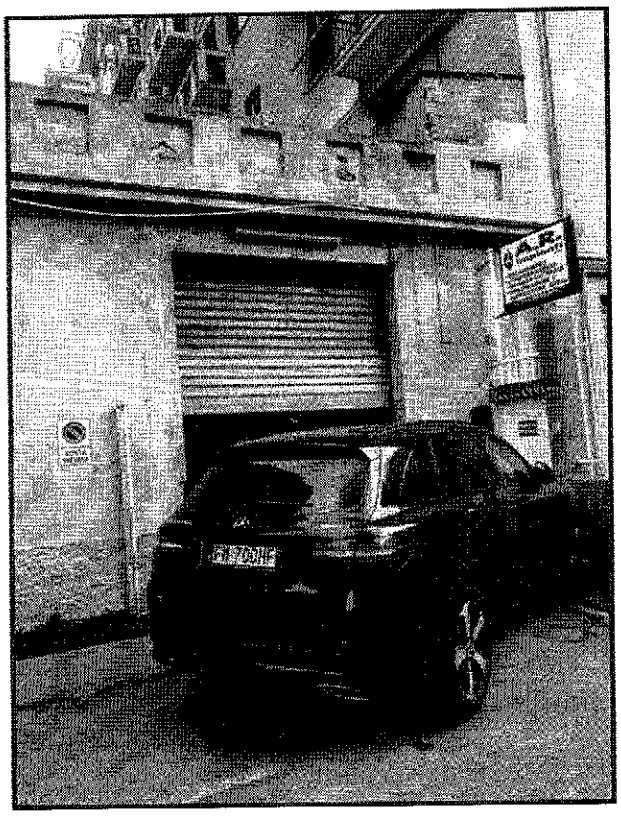


FOTO 6 - accesso unità "B"

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74163850d21e98e98d470463af12ef8b

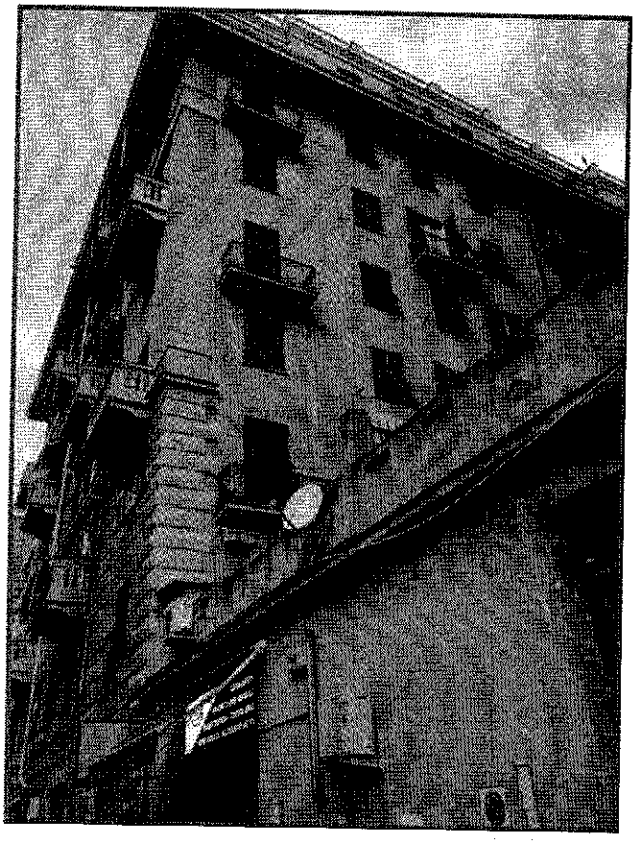


FOTO 7 - distacco tra C.so Sardegna e via Dall'Orto

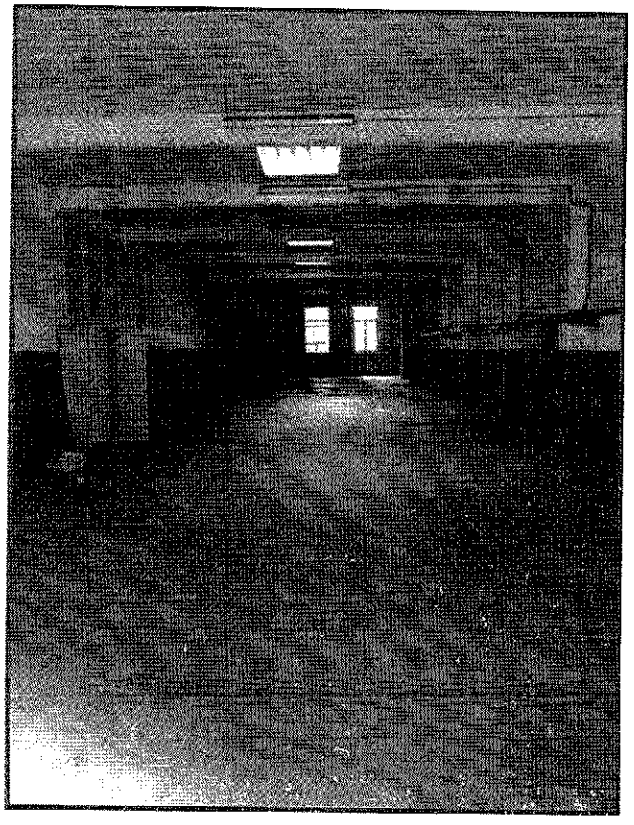


FOTO 8 - interno unità "B"

Firmato Da: ZUPPA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7416385bd21e98e9Bd470463af12ef8b