Al valore così determinato occorre operare la detrazione per i costi di regolarizzazione edilizia e catastale e per l'ottenimento dell'agibilità, valutati in Euro 5.646,00:

€ 101.850,00 - Euro 5.646,00 = Euro 96.204,00 (novantamilanoveduecentoquattro) più probabile valore di mercato dell'immobile.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, considerati eventuali imprevisti nella regolarizzazione e difficoltà di transazione nel mercato attuale, il prezzo così determinato viene ridotto di una percentuale del 15%:

€ 96.204,00 – 15% = € 81.773,40 da arrotondare in **Euro 82.000,00 (ottantaduemila) prezzo base per la vendita all'asta dell'edificio residenziale sito in Genova, Salita del Montino 18.**

BENE N.4) MAGAZZINO SITO IN GENOVA, LOCALITA' STAGLIENO (particella n. 1036)

1. <u>IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>.

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione catastale, la sottoscritta ha individuato il bene oggetto della vendita come segue:

PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE MAGAZZINO SITO IN GENOVA, LOCALITA' STAGLIENO, (particella 1036 Catasto fabbricati) E SPAZIO APERTO PERTINENZIALE.

1.1. <u>Superficie</u>

La superficie lorda comprensiva dei tamponamenti misura mq 56. La visura catastale del mappale terreni n.63, soppresso dal 13/10/2005 per il passaggio al catasto urbano, evidenzia una superficie totale di 310 mq.

<u>Superficie virtuale:</u>

Il calcolo dell superficie virtuale commerciale non è rilevante in quanto l'immobile è abusivo e non sanabile (vds. successivo paragrafo sulla regolarità edilizia).

1.2. <u>Identificativi catastali.</u> I dati catastali risultanti dalla visura effettuata in data 4/2/2015 (allegato P) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: catasto urbano, sezione STA,

Firmato Da: CIELIA TIGCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 96a0c

foglio 25, particella 1036, zona cens. 5, cat. C/2, classe 7, consistenza mq 50, rendita Euro 338,28; Salita del Montino, piano T ; l'immobile risulta intestato all'esecutato.

1.3. Regolarità catastale.

L'ingombro rappresentato nella planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (allegato Q) in data 11/2/2015, presentata in data 10/11/2005, corrisponde allo stato dei luoghi. Non e' stato possibile verificare la distribuzione interna perche' la serranda di accesso è elettrica e attualmente la distribuzione dell'energia e' sospesa per morosita', tuttavia ciò non rileva in quanto, come si è detto, l'immobile non è sanabile.

1.4. Confini. Il terreno confina: a nord con il mappale n. 62 dello stesso foglio (Bene n. 3), ad est e a sud con la particella n. 506 e ad ovest con il mappale 1014. Lungo il confine con i mappali nn. 62 e 1014 (ex 61) si sviluppa il passo vicinale di accesso agli immobili oggetto di pignoramento nella zona del Montino.

1.5. Certificazione energetica. L'immobile non è sanabile, comunque si tratterebbe di magazzino non adibito alla presenza di persone, pertanto non soggetto all'obbligo di produzione della certificazione della prestazione energetica globale dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Localizzazione ed accessibilità. La descrizione che segue è finalizzata alla valutazione dei costi di demolizione.Si richiama quanto esposto in premessa, evidenziando che il magazzino si trova ad un livello di m 4,60 superiore alla passerella sul Rio.

Il magazzino è un manufatto in muratura coperto all'altezza esterna di m 2,90 circa da un solaio verosimilmente laterocementizio. A protezione del volume e dell'intercapedine fra il volume stesso e il muro di contenimento lato monte è stata costruita una tettoia in pannelli coibentati che poggia a monte sul muro di contenimento, di circa 1,47 m più alto della copertura, e a valle sulla sopraelevazione di circa 60 cm del muro perimetrale del deposito.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera R.

Firmato Da: CIELLA TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fa0cc

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il bene è attualmente in possesso dell'esecutatato.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 marzo 2015 alla presenza dell'esecutato e dell'Arch. Valeria Lelli quale ausiliaria della sottoscritta per le attestazioni di prestazione energetica.

4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente risultanti dalla certificazione al 6/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalla certificazione al 6/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti:

4.2.1. Iscrizioni:

- 3/5/2012 R.P. n. 2206 – Ipoteca giudiziale a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. per Euro 35.000,00 contro [redacted]

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 3/1/2013 R.P. 105 - pignoramento immobiliare a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. nascente da decreto ingiuntivo 920/2012 per un credito di Euro 20.344,68 oltre a interessi e spese;

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale. Per la regolarizzazione della particella 1036, con riferimento al successivo paragrafo sulla regolarità edilizia ed ai conteggi relativi al mappale n. 60 (Bene n. 4 paragrafo 4.3) si considera un costo di Euro 10.000,00 per la demolizione del magazzino, carico dei detriti, trasporto alla pubblica discarica e relativi oneri, detratto il recupero del ferro, ed un costo di Euro 579,85 da arrotondarsi in Euro 580,00 per la regolarizzazione edilizia delle sitemazioni esterne relative al progetto 4892/2010. Totale: **Euro 10.580,00** (diecimilacinquecentoottanta).

Firmato Da: CLELIA TISCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9fa0c

5. ATTUALI E PREDCEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla relazione notarile del 17/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti .

Al sig. l'immobile pervenne in proprietà il terreno distino dal numero di particella 63 per acquisto fattone in data 4/6/2002 a rogito Notaio E. Pilo Pais in Genova, rep. 247335, dalla signora nata a che era divenuta proprietaria del bene per acquisto fattone in data 16/11/1989 a rogito Notaio A. Porcile in Genova, trascritto in data 22/11/1989 al r.p. n. 21119, dalla signora

Sul terreno distinto dalla particella n. 63 il Signor ha in seguito edificato il deposito, registrato presso il catasto fabbricati in data 10/11/2005.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie presentate sulla particella catastale 1036.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova risulta che siano state presentate le seguenti pratiche edilizie, che riguardano, oltre al mappale n. 63 del catasto terreni, oggi registrato presso il catasto urbano con il numero 1036, anche altre particelle:

- pratica di condono n. 5050 del 10/12/2004, non definita: in data 10/12/2008 il Comune ha richiesto documentazione integrativa evidenziando come l'elaborato grafico del 10/8/2005 non fosse conforme alla documentazione fotografica del febbraio-marzo 2005, richiesta che non ha avuto seguito alcuno;
- pratica n. 59/2006: permesso in sanatoria ai sensi art. 37 T.U. 380/2001 per sistemazione area esterna pertinenziale; pratica diniegata con nota prot. 357869 del 9/9/2009;
- successiva pratica di sanatoria per mantenimento n. 4892/2010 presentata in data 28/8/2010 per le medesime opere, che il Comune definisce con Provvedimento n. 147 2/3/2012 (allegato alla lettera H) che nega la sanatoria per alcuni manufatti (vds. relazione sui beni n. 2 e n.5) ma autorizza le opere di sistemazione del terreno non ubicate in zona soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004, comprendenti anche le sistemazioni previste nel mappale 1036. Tuttavia dette

Firmato Da: CIELLA TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

opere sono da regolarizzare, come per il mappale n.60, ai sensi dell'art. n. 46 del D.P.R. 380/2001 in quanto la pratica di mantenimento non è stata conclusa.

- relativa al tratto di passo vicinale in sponda sinistra del Rio della Briscata che dà accesso ai beni di proprietà dell'esecutato è stata dallo stesso presentata pratica di condono n. 5565 del 10/12/2004, che ha ottenuto benestare della Provincia; la pratica non è stata definita.

Conclusioni: è possibile regolarizzare la sistemazione del terreno, ma non il magazzino, in quanto l'edificio ricade quasi interamente in fascia di rispetto autostradale, che il D.L. 1/4/1968 n.1404 definisce per una distanza di 60 m dalle autostrade, trattandosi di zona agricola. Pertanto il Comune potrà richiedere la demolizione del manufatto, e, in caso non venisse effettuata entro 90 giorni, potrà acquisire a titolo gratuito l'area ed il sedime del manufatto ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001. Lo stesso art. 31 prevede al comma 4- bis, introdotto dalla L. 164/2014, anche l'irrogazione di una sanzione pecuniaria compresa fra 2.000,00 e 20.000,00, che nella fattispecie, trattandosi di immobili di cui all'art. 27 comma 1 del D.P.R. 380/2001, è irrogata nella misura massima.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI. La particella ricade in zona EE del P.U.C. vigente e in zona AR-PR (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale) del progetto definitivo del PUC adottato con D.C.C. n. 8/2015, attualmente in regime di salvaguardia. Il mappale 1036 non è oggetto di certificato di destinazione urbanistica in quanto passato al Catasto Fabbricati con la registrazione del magazzino.

Vincolo paesaggistico. La particella non ricade in area tutelata ai sensi dello stesso D. lgs, all'art.142 titolo III (vincolo paesaggistico), come chiaramente indicato anche nel Provv.147 del 2/3/2012.

Corridoi ecologici. Il mappale 60 ricade nell'amito di tutela delle Tappe di attraversamento e corridoi ecologici (corridoio ecologico acqua) definiti dall'art.14 delle Norme generali del Progetto Definitivo del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8/2015, che rimanda alle misure di conservazione previste dall'art. 4 della L.R. 28/2009, che prevede l'elaborazione ed adozione da parte della Regione delle misure di conservazione previste all'art. 4 del D.P.R. 357/1997.

Firmato Da: CIELO TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fa0cc

Vincoli aeroportuali. L'immobile si trova ad un'altezza di circa 110 m s.l.m., inferiore all'altezza massima prevista di m 147,72, tuttavia ciò non è rilevante per l'inedificabilità derivante dalla presenza dell'autostrada.

Fascia di rispetto autostradale. Il mappale ricade quasi interamente in zona di rispetto autostradale, che, trattandosi di zona agricola, il D.Interministeriale 1/4/1968 n.1404 definisce per una distanza di 60 m. All'art. 3 dello stesso decreto è precisato che con il termine "autostrade" si intendono autostrade, raccordi autostradali e aste di accesso frale autostrade e la rete viaria della zona.

8. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Criteri di stima. La sottoscritta ha ritenuto di procedere alla sola stima del terreno, detraendo i costi di demolizione del manufatto esistente, non sanabile. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato valori unitari di mercato di circa 10.000, Euro/ha quadrato per terreni comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue è da adottarsi come valore a corpo.

Fonti di informazione. La sottoscritta ha acquisito dati da agenzie immobiliari.

Stima del valore base d'asta.

Superficie: mq 310

€/mq 1,00 x mq 310 = **€ 310,00 (trecentodieci,00)**

Al valore così determinato occorre operare la detrazione per la regolarizzazione delle opere di sistemazione: come conteggiato nel capitolo relativo al mappale n. 60, la quota di costo da attribuire al mappale n. 1036 è di Euro 580,00 (1/3 del costo di regolarizzazione). Occorre inoltre detrarre il costo di demolizione del deposito, stimato in Euro 10.000,00.

I costi di regolarizzazione e demolizione superano il valore del terreno, perciò il mappale n. 1036, se incluso in un lotto di vendita, rappresenta un costo di € 10.270,00.

Firmato Da: CLELIA TIOSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

BENE 5) TERRENO SITO IN GENOVA, LOCALITA' STAGLIENO (particella 56)

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione catastale, la sottoscritta ha individuato il bene oggetto della vendita come segue:

PIENA PROPRIETA' DEL TERRENO DISTINTO PRESSO IL CATASTO TERRENI DALLA PARTICELLA N.56 DEL FOGLIO 8 DEL COMUNE DI GENOVA .

1.1. Superficie:

La superficie catastale complessiva del terreno è di mq 6.700.

1.2. Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata in data 4/2/2015 (allegato S) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione 1, foglio 8, particella 56, Bosco ceduo, classe 1, superficie 67 are; Redditoto dominicale Euro 4,84, Reddito agrario Euro 1,73 ; l'immobile risulta intestato all'esecutato.

1.3. Regolarità catastale.

La mappa del catasto terreni rilasciata in data 26/1/2015 (allegato A) rappresenta lo stato dei luoghi.

1.4. Confini. La particella confina a nord con il mappale n. 455 dello stesso foglio, ad est con i mappali 600, 67, 66 (edificio rurale oggetto della presente relazione di stima) e 1045 dello stesso foglio, a sud con i mappali 62 (su cui insiste l'edificio di abitazione) e 60, oggetto entrambi della presente perizia estimativa, e ad ovest con i mappali 129 e 127 del foglio 3.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

La particella comprende terreno irregolare e piuttosto scosceso, con muri di fascia e rade alberature, in prevalenza lecci, e, al piede del muraglione di contenimento arretrato rispetto all'edificio che insiste sul mappale n. 62, una parte della superficie ottenuta al livello di imposta della casa, di cui si è già detto nelle descrizione del mappale n. 60 in quanto il muro insiste su

Firmato Da: CELLA TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

entrambi i mappali.

Dal confine ad est si accede al mappale n. 66 (edificio rurale) e, potenzialmente, alla Salita del Montino.

Nel mappale 56 si trova un ricovero in lamiera per le capre su basamento in cemento, che è rappresrentato nella mappa catastale, ed una cisterna per l'acqua, alimentata dal Rio della Briscata.

Sono attualmente presenti una ventina di alveari di proprietà dell'esecutato, su telai in metallo infissi nel terreno. Se detti alveari dovessero essere considerati oggetto di pignoramento insieme al terreno, occorre considerare un valore di ciascuna arnia con famiglia sviluppata di euro 160,00 - 200,00 circa a seconda del numero di api, dello stato di salute della famiglia e della regina, lo stato e la quantità della covata e lo stato dell'arnia. Considerando un valore medio di 180,00 Euro, e che una ventina dei 23 alveari siano popolati, il valore di tutti gli alveari è stimato forfetariamente in **Euro 3.600,00** (**tremilaseicento**).

La documentazione fotografica è allegata alla lettera T.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il bene è attualmente in possesso dell'esecutatato.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2 marzo 2015 alla presenza dell'esecutato e dell'Arch. Valeria Lelli quale ausiliaria della sottoscritta per la redazione degli attestati di prestazione energetica.

4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente risultanti dalla certificazione al 6/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalla certificazione al 6/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti:

4.2.1. Iscrizioni:

- 3/5/2012 R.P. n. 2206 – Ipoteca giudiziale a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. per Euro 35.000,00 contro

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 3/1/2013 R.P. 105 - pignoramento immobiliare a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. nascente da decreto ingiuntivo 920/2012 per un credito di Euro 20.344,68 oltre a interessi e spese;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia. Per la pratica di mantenimento delle sistemazioni esterne, e per il collaudo del muro di contenimento di cui al progetto 4892/2010, (vds. mappale 60), si stima un costo di Euro 1.522,56 per onorari relativi alla pratica di mantenimento e oltre a 217,00 Euro di diritti (totale 1.739,56) da ripartirsi fra i tre mappali interessati n. 60, 56 e 1036, e cioè **Euro 579,85**, ed un costo di Euro 2.200,00 per il collaudo del muro (costi professionali e prove di laboratorio), da dividersi fra i due mappali 60 e 56, e cioè **Euro 1.100,00**, cifra da ritenersi orientativa in quanto dipendente dal reperimento di disegni, campioni dei getti di cemento armato o dalla necessità di prove e perizie sostitutive di detti elementi.

In totale **Euro 1.679,85** (milleseicentosettantanove,85).

5. ATTUALI E PREDCEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla relazione notarile del 17/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti .

Al sig. l'immobile pervenne in proprietà per acquisto fattone in data 29/5/2003 a rogito Notaio E. Pilo Pais in Genova, rep. 248153, dai signori e che erano divenuti proprietari del bene per successione del padre essendo la nuda proprietà consolidata al diritto di usufrutto a favore della moglie alla di lei morte

Firmato Da: CIELIA TIGCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

in data 2/7/1966 (denuncia di riunione dell'usufrutto regisrata a Genova il 10/11/1966 al n. 189 del vol. 73).

6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie presentate sull'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova risulta che siano state presentate le seguenti pratiche edilizie, che riguardano, oltre al mappale n. 56, ancche altre particelle:

- pratica n. 59/2006 permesso in sanatoria ai sensi art. 37 T.U. 380/2001 per sistemazione area esterna pertinenziale, non definita e diniegata con nota prot. 357869 del 9/9/2009,
- successiva pratica di sanatoria per mantenimento n. 4892/2010 presentata 28/8/2010 per le medesime opere, che il Comune definisce con Provvedimento n. 147 2/3/2012 (allegato alla lettera H) di diniego della sanatoria sia per il mantenimento del muro di contenimento insistente sul mappale n. 56, posto a monte, in corrispondenza della cisterna (in quanto in area tutelata paesaggisticamente ex D.lgs. 42/2004), sia per il mantenimento dei manufatti agricoli insistenti sul mappale 60, autorizzando contestualmente le sole opere di sistemazione del terreno non ubicate in zona soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004. Contro questo provverdimento l'esecutato fa ricorso al T.A.R. , ricorso che viene in parte accolto, con sentenza n. 1148/2013, ma non per il muro di contenimento in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

La sistemazione del tratto di muro in zona vioncolata non è stata regolarizzata e non è ragolarizzabile.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

Piano urbanistico Comunale. La particella ricade in zona E sottozona EE del P.U.C. vigente e in massima parte in zona AC-NI (Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato) del progetto definitivo del PUC adottato con D.C.C. n. 8/2015, attualmente in regime di salvaguardia; una esigua parte ricade in zona AR-PR (Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale), sub ambito AR-PR (a). Il PUC adottato include una piccola parte della particella nel sistema di valore paesaggistico "R: sistema dell'acquedotto storico"; nelle *Norme di conformità – Disciplina*

Firmato Da: CARLA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

pesaggistica di livello puntuale relative al sistema "R" viene imposta la conservazione dei caratteri tipologici e dei materiali tradizionali nelle adiacenze del tracciato dell'acquedotto e nei quadri visuali.

Vincolo paesaggistico. Dal raffronto fra la mappa catastale e la cartografia dei vincoli, che è in scala 1: 5.000, la particella ricade in parte in area tutelata ai sensi del D. lgs, all'art.142 titolo III (vincolo paesaggistico).

Vincoli aeroportuali. Il C.D.U. evidenzia inoltre che dal 5/3/2014 è stata avviata la procedura di pubblicità e deposito delle mappe di vincolo per l'aeroporto di Genova; i vincoli introducono limitazioni della quota massima di edificazione consentita, e di uso del territorio relativamente a funzioni attrattive di fauna selvatica, allevamento di bestiame, realizzazione di manufatti riflettenti e campi fotovoltaici, e di impianti eolici (per l'installazione dei quali è necessaria specifica autorizzazione dell'ENAC vds. tav. PC-01_C).

Aree percorse dal fuoco. Il C.D.U.(allegato alla lettera D) evidenzia che il mappale 56 risulta incluso nelle aree percorse dal fuoco nell'anno 2003. Con riferimento all'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353, le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere destinazione diversa da quella preesistente per almeno 15 anni; in questo periodo **tale vincolo deve essere espressamente richiamato negli eventuali atti di compravendita, pena la nullità.**

Corridoi ecologici. Il mappale 56 ricade in minima parte nelle Tappe di attraversamento e corridoi ecologici definiti dall'art.14 delle *Norme generali del Progetto Definitivo del P.U.C.* adottato con D.C.C. n. 8/2015, che rimanda alle misure di conservazione previste dall'art. 4 della L.R. 28/2009, che prevede l'elaborazione ed adozione da parte della Regione delle misure di conservazione previste all'art. 4 del D.P.R. 357/1997.

Adeguamento nodo autostradale di Genova. Una piccola parte del mappale 56 ricade nella perimetrazione di "area di esproprio-cantiere relativa ad opere infrastrutturali" (tratteggio in blu nel PUC adottato). Poiché il progetto non è ancora a livello definitivo e poiché la perimetrazione include solo marginalmente il mappale n. 56, non si tiene conto di tale vincolo ai fini della stima.

8. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Firmato Da: CIELIA TIZZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26dcc

Criteri di stima. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato valori unitari di mercato di circa 10.000, Euro/ha quadrato per terreni comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue è da adottarsi come valore a corpo.

Fonti di informazione. La sottoscritta ha acquisito dati da agenzie immobiliari.

Stima del valore base d'asta.

Superficie: mq 6.700

€/mq 0,10 x mq 6.700 = **€ 670,00 (seicentosettanta)**

Al valore così determinato occorre operare la detrazione per la regolarizzazione e collaudo delle opere come dettagliato al paragrafo 4.3, il cui totale è di Euro 1.679,85, **superiore al valore del terreno**:

€ 670,00 - € 1.679,85 = € -1.009,85 (meno millenove,85) **valore negativo del terreno**

I costi di regolarizzazione superano il valore del terreno, perciò il mappale n. 56, se incluso nel lotto di vendita, rappresenta un costo di € 1.009,85, tuttavia, se gli alveari presenti fossero da considerare compresi nel pignoramento, occorrerebbe aggiungere il loro valore, stimato forfetariamente in Euro 3.600,00 (paragrafo 2), e il mappale 56 assumerebbe un valore 2.590,00.

Applicando a titolo di compensazione per le modalità della vendita all'asta, per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti e per la possibilità di eventuali imprevisti nel corso delle opere di regolarizzazione, una detrazione percentuale del 10%,

€ 2.590,00 x 0,9 = € 2.331,13 da arrotondarsi in **€ 2.330,00 (duemilatrecentottrenta) più probabile valore di mercato del bene, comprensivo degli alveari**.

BENE N.6) LOCALE COMMERCIALE SITO IN GENOVA, VIA SAMPIERDARENA 301 R

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Firmato Da: CIELIA TIGCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9fa0c

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione catastale, la sottoscritta ha individuato il bene oggetto della vendita come segue:

PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITO IN GENOVA, LOCALITA' SAMPIERDARENA, COMPRENDENTE AMPIO SPAZIO IN PARTE VOLTATO E ZONA PREDISPOSTA PER SERVIZI IGIENICI AL PIANO TERRENO, E LOCALI DEPOSITO AL PIANO SOTTOSTRADA.

1.1. Superficie

La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di 50 cm misura al piano terreno complessivamente mq 147 circa, il piano fondi si estende per una superficie analoga (mq 153), con altezze molto variabili e grande incidenza delle murature portanti.

Superficie virtuale:

Considerando una percentuale del 50% per i 4 vani principali del piano fondi, che misurano circa 65,70 mq e una percentuale del 25% per la rimanente parte, la superficie virtuale risulta essere:

superficie lorda piano terreno		mq 147,00
superficie 4 vani piano fondi	mq 65,70 x 0,50 =	mq 32,85
superficie residua piano fondi	mq 87,30 x 0,25 =	mq 21,82
Superficie virtuale commerciale		**mq 201,68**

1.2. Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata in data 4/2/2015 (allegato U) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione SAM, foglio 44, particella 411, subalterno 10, zona cens. 3, cat. C/1, classe 6, 120 mq, rendita Euro 2.652,52; Via Sampierdarena 301 r piano T –S1; l'immobile risulta intestato all'esecutato.

1.3. Regolarità catastale.

La configurazione rappresentata nella planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (allegato V) datata 8/6/2006 differisce da quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 5/3/2015 per la demolizione del muro fra il vano indicato come cucina e il locale principale, per la presenza di un'apertura nel solaio maggiore dell'ingombro della scala indicata, e per una

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0cc

perimetrazione sensibilmente diversa del piano fondi: nonsono rappresentati un vano adiacente sul lato est ed una sequenza di vani di dimensioni ed altezze minori che si estendono sotto a tutto il piano terreno ad eccezione di una piccola parte a sud ovest.

L'orientamento marcato nella planimetria catastale è ruotato di circa 180° rispetto a quello reale.

1.4. Confini. L'unità immobiliare confina: a sud con i muri perimetrali sulla Via Sampierdarena, ad est con il vano scala condominiale del civico n. 99, a nord con muri perimetrali su cavedio, ad ovest con civico n.101.

1.5. Certificazione energetica. La prestazione energetica globale dell'unità immobiliare, vista la tecnologia costruttiva e le finiture, ricade in classe G. L'arch Lelli, da me incaricato della redazione dell'A.P.E., ha riscontrato rallentamenti nel calcolo dei ponti termici delle strutture in muratura nel nuovo programma Celeste 2 di recente adozione e radicalmente diverso dal precedente; depositerà l'attestato in originale in Cancelleria non appena sarà risolto il problema.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

L'immobile si trova nella zona di Sampierdarena, in Via Sampierdarena, al piano terreno dell'edifcio distinto dal numero civico 99 nero, in un luogo frequentato a livello di quartiere e di transito a livello urbano. Il tessuto presenta attività commerciali sul lato monte. A breve distanza si trovano la piazza del Municipio di Sampierdarena, con l'ufficio postale, e il teatro dell'Archivolto.

L'edificio è un palazzo edificato in epoca antecedente al 1832, anno della nascita di Nicolò Barabino: una lapide sulla facciata ne commemora i natali "Qui nacque Nicolò Barabino – XIII giugno MDCCCXXXII".

Le facciate dell'edificio e altre parti condominiali sono state oggetto di ristrutturazioni eseguite in tempi relativamente recenti dall'impresa edile dell'esecutato, Delta Pi Impianti Termoidraulici, per la Società Barabino, che ha ceduto l'immobile in proprietà al Signor [redacted] in data 27/12/2006.

L'unità immobiliare comprende al livello strada un ampio vano unico, coperto con belle volte a

Firmato Da: CLELIA TIGRANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 96b0c

crociera nella parte di accesso che misura oltre 43 mq; anche la parte indicata nella planimetria catastale come cucina (mq 26 circa), è coperta con una bella volta a crociera in mattoni. Sul lato est è attualmente accessibile un locale non rappresentato nella planimetria catastale, che l'esecutato ha dichiarato aver appurato essere di diversa proprietà. Al piano inferiore, che si raggiunge attualmente con una scala di cantiere, si trovano diversi vani, per lo più voltati a botte, in parte non indicati nella planimetria catastale: il signor [redacted] ha raccontato di aver liberato da detriti e reso agibile quanto non rappresentato nella planimetria catastale. I principali locali sono tre, i primi cui si accede, la rimanente parte è frammentata in un dedalo di spazi minori, con altezze ridotte; sull'ultimo vano a nord ovest, con altezza massima di m 1,77, si apre un pozzo. I tre locali principali del piano fondi sono il vano dove scenderà la scala (mq 11.60 circa, coperto con solaio laterocmentizio ad altezza m 2,14; il vano ad esso adicente sul lato nord (mq 15,50 circa, altezza m 2,65 circa); il vano adiacente a quest'ultimo sul lato est, cui si accede con un dislivello a scendere attualmente senza scale (mq 11.40 circa, altezza m 3,67 circa).

Si specifica che i rilievi del piano fondi sono stati fatti in condizioni disagevoli, di sicurezza e di illuminazione (lampada di cantiere a pile), perciò i valori di superfici ed altezze sopra esposti potrebbero avere un margine di errore: le forografie fatte con un momentaneo flash restituiscono una situazione illusoria.

Il signor [redacted] ha intrapreso nel 2011 radicali lavori di ristrutturazione dei locali, al momento attuale sospesi. Al piano strada sono state asportate grandi parti di intonaco, che hanno portato a vista le murature in mattoni e pietra e mattoni, e , in alcuni punti, le volte in mattoni; gli intonaci sono stati in parte rifatti. A pavimento si presenta il sottofondo. Al piano fondi i lavori sono ad uno stadio più avanzato: a parte il vano dove si troverà la scala, gli intonaci sono presenti quasi ovunque, e sono predisposti cassetti e guaine sottotraccia per l'impianto elettrico.

Le tre bucature sulla Via Sampierdarena sono protette da serrande avvolgibili in metallo; sulla prima ad est manca il serramento; sulle tre bucature affacciate a nord, sul cavedio, sono montati serramenti nuovi in PVC con vetrocamera, ma il parapetto non è chiuso.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come C1 ("negozi e botteghe"); prima dei lavori di

Firmato Da: CIELIA TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26d0c

ristrutturazione in corso era un ristorante /pizzeria Nel locale indicato nella planimetria catastale come "cucina" sono presenti due canne di ventilazione che presumibilmente vanno a tetto.

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998 sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali prevedendo la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera W.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il bene è attualmente in possesso dell'esecutatato.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 5 marzo 2015 alla presenza dell'esecutato e dell'Arch. Valeria Lelli quale ausiliaria della sottoscritta per la redazione delgi attestati di prestazione energetica.

4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente risultanti dalla certificazione al 6/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia, depositata agli atti:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale.

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalla certificazione al 6/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia, depositata agli atti:

4.2.1. Iscrizioni:

- 27/2/2008 R.P. n. 1368 – Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. per Euro 70.000,00 (capitale Euro 35.000,00) contro [redacted] nascente da contratto di mutuo;

Firmato Da: CLELIA TIGGANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9fa0c

- 19/10/2010 R.P. n. 6696 – Ipoteca legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A. per Euro 34.573,78 contro

- 3/5/2012 R.P. n. 1546 – Ipoteca giudiziale a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. per Euro 35.000,00 contro

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 3/1/2013 R.P. 105 - pignoramento immobiliare a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. nascente da decreto ingiuntivo 920/2012 per un credito di Euro 20.344,68 oltre a interessi e spese.

NOTA: successiva al periodo coperto dalla certificazione notarile depositata è la nota di trascrizione del 26/5/2014 relativa al pignoramento immobiliare del 8/5/2014 a favore di BPL MORTGAGES S.R.L. con sede in Conegliano (TV) per un credito di Euro 22.455,25 oltre spese ed interessi, contro

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale. Per la pratica di regolarizzazione delle opere previste dal progetto n. 8259/2011 e per la regolarizzazione dell'ampliamento del piano fondi, si stima un costo di Euro 11.103,20 comprensivo di diritti amministrativi e di sanzione valutata orientativamente in Euro 9.000,00; per l'aggiornamento catastale si stima un costo di 684,00 Euro, compresi 50,00 Euro di diritti. Totale: Euro 11.787,20.

4.4. Altri oneri: l'Amministratore dell'immobile civ. 99 di Via Sampierdarena, Geom. Alberto Gallino (0106454080, albertogallino@msn.com) ha comunicato un debito relativo al civ. 301 r di **Euro 1.276,91** (milleduecentosettasei,91) al 31/12/2014 per gli utimi due esercizi.

5. ATTUALI E PREDCEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla relazione del 17/5/2013 a firma del Notaio A.Giletta in Torriglia depositata agli atti.

Al sig. l'immobile pervenne in proprietà in qualità di titolare dell'impresa individuale per atto di compravendita a rogito Notaio Pilo Pais in Genova in data 27/12/2006, rep. 251228, contro la società "Barabino S.r.L." di

Firmato Da: CELLA TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fa0cc

Genova, che aveva acquistato immobili siti in Sampierdarena, da cui è derivata l'unità immobiliare oggetto della presente stima, dai signori nata e con atto del 13/10/2003 a rogito Notaio F. Felis in Genova, rep. 109109, trascritto in data 17/10/2003 al r.p. n. 22779. Ai signori l'immobile pervenne in proprietà in data anteriore di oltre un ventennio al momento presente.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie presentate sull'immobile.

L'immobile, come si è detto, è stato edificato prima del 1832, anteriormente all'entrata in vigore della Legge 1150/1942; è dunque legittimo sotto il profilo urbanistico.

Il vincolo, apposto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte II (Beni culturali), insiste unicamente sulla lapide posta in facciata, che commemora la nascita di Nicolò Barabino, avvenuta nel palazzo nel 1832, e pertanto non interferisce con le opere interne.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova risulta che, oltre a pratiche di restauro e manutenzione straordinaria relative all'edificio civ.99, sia stata presentata specificamente per il civ. 301 rosso la pratica edilizia n. 8259 del 29/11/2011, Comunicazione Avvio Attività per opere interne. L'inizio lavori è stato dato il 5/12/2011 ma le opere non sono state completate.

Nella certificazione notarile depositata dalla Parte procedente, a pag. 5 è specificato che i signori vendevano in data 13/10/2003 alla soc. Barabino s.r.l. "gli immobili siti in Sampierdarena dal quale è derivato, a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione, l'immobile in oggetto),..."; nel successivo passaggio a favore dell'esecutato viene ceduto "l'immobile sopra descritto". Di detta denuncia non si è trovato traccia. L'Ing. Consigli, che ha presentato tutte le pratiche che risultano relativamente al civ. 99 (pratiche 6497/2006, 3675/2006, 5059/2005, 3383/2005 e 2181/2004), ha confermato alla sottoscritta che nessuna di esse riguarda il piano fondi. Pertanto per quanto riguard al aregolarità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale.

Come si è detto, in occasione del sopralluogo si è verificato che il piano fondi ha uno sviluppo molto maggiore di quello rappresentato nel progetto e nella planimetria catastale, tuttavia gli spazi che non

Firmato Da: CLELIA TIGCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 96a0c

erano stati rappresentati hanno caratteristiche costruttive e coperture con voltine in mattoni che ne fanno risalire con certezza la datazione all'epoca della costruzione dell'edificio. L'esecutato stesso, che ha eseguito personalmente i lavori in quanto titolare della cessata ditta edile Delta Pi Impianti Termoidraulici, ha dichiarato di aver liberato gli spazi da detriti. Da un punto di vista strettamente urbanistico, potrebbe essere richiesto il mantenimento dell'ampliamento, in quanto gli spazi erano esistenti, seppure non registrati; la L.R.16/08 e s.m.i. prevede il pagamento di una sanzione in misura compresa fra euro 1.033,00 ed euro 10.329,00 stabilita in relazione dlel'aumento del valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate (comma 5 art. 43), che in questo caso è ragionevole immaginare vicina al tetto massimo.

Si prospetta tuttavia un problema relativo alla proprietà di detti spazi. La sottoscritta ha effettuato una ricerca su tutte le unità immobiliari del mappale 411 per verificare che gli spazi dell'ampliamento del piano fondi non risultassero già di pertinenza di altre unità immobliari nel palazzo. Tale ricerca non ha evidenziato la registrazione catastale di alcuno spazio fondi, tuttavia occorre precisare che le cantine e, in genere, le pertinenze non erano obbligatoriamente rappresentate nella planimetria catastale: è possibile che nel tempo qualcuno possa far valere diritti su parti del piano fondi.

Agibilità. Presso il Comune di Genova non risulta rilasciata autorizzazione all'agibilità; ma si considera che l'edificio sia agibile, anche per quanto riguarda il piano fondi, in quanto edificato anteriormente al 1934,anno in cui è divenuta obbligatoria la richiesta dell'abitabilità per le nuove costruzioni.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI.

Piano urbanistico comunale. L'immobile ricade in zona AS del P.U.C. vigente, ed è inclusa in area XTm (infrastrutture – metropolitna) e in zona AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) del progetto definitivo del PUC adottato con D.C.C. n. 8/2015.

Vincoli storico paesaggistici. La particella è sottoposta alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39), che è riferito alla sola

Firmato Da: CIELLA TIZIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26d0c

iscrizione lapidea in facciata che commememora la nascita di Nicolò Barabino; non è soggetta alla tutela prevista dal titolo III dello stesso D.Lgs (vincolo paesaggistico).

8. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Criteri di stima. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato valori unitari di mercato di circa 850, Euro/ metro quadrato per immobili comparabili a quello in esame per caratteristiche estrinseche; il mercato asfittico non offre riferimenti per immobili con lo stesso stato di conservazione.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo.

Fonti di informazione. La sottoscritta ha acquisito dati da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per le destinazioni a negozi della microzona 38 nel secondo semestre 2014 riportano un valore minino € 1.050,00 €/mq e un valore massimo di 2.000,00€/mq.

Stima del valore base d'asta.

Superficie virtuale commerciale: mq 201,70

€/mq 850,00 x mq 201,70 = € 171.445,00 (centosettatunmilaquattrocentoquarantacinque,00)

Al valore così determinato occorre detrarre per i costi della pratica edilizia per il mantenimento del piano fondi e delle opere di cui alla C.A.A. 8259 del 29/11/2011, solo parzialmente eseguite, e della relativa variazione catastale, valutati, come sopra esposto, in Euro 11.787,20:

€ 171.445,00 - € 11.787,20 = € 159.657,80

nonché il costo per il completamento dei lavori (ricostruzione della scala di collegamento con il piano fondi, completamento impianto elettrico, di riscaldamento, idrico e gas, completamento degli intonaci e coloriture al piano strada, fornitura e posa in opera pavimento piano strada e battiscopa, f.p.o. piastrellature in cucina e nei bagni, f.p.o. sanitari,) stimato in euro 43.000,00:

€ 159.657,80- € 43.000,00 = € 116.657,80

Si detraggono inoltre anche i debiti per le spese condominiali relativi agli ultimi due esercizi:

Firmato Da: CELIA TIOSANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fa0cc

€ 116.657,80 - € 1.276,91 = € **115.380,89** da arrotondarsi in € **115.400,00 (centoquindicimilaquattrocento)** più probabile valore di mercato del bene.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, considerata la indisponibilità immediata del bene e la possibilità di eventuali imprevisti nel corso delle opere di regolarizzazione e completamento, il prezzo così determinato viene ridotto di una percentuale del 20%:

€ 115.380,89 – 20% = € 92.304,71 **da arrotondarsi in Euro 92.000,00 (novantaduemila) prezzo base per la vendita all'asta dell'unità commerciale sita in Genova, Via Sampierdarena civ. 301 rosso.**

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerazioni. L'immobile in Sampierdarena, bene n. 6, costituisce lotto a sé, con valore base d'asta di Euro 92.000,00 (novantaduemila), già ridotto del 10% rispetto al valore stimato.

Nel gruppo di manufatti e terreni contigui in località Staglieno, indiduati da cinque numeri mappali e valutati singolarmente, i terreni distinti dai mappali 60 e 1036, presentano oneri di regolarizzazione superiori al valore stesso del terreno, ed anche il mappale iscritto al catasto fabbricati con il n. 56 se non si comprende il valore delgi alveari. Relativamente al mappale n. 56 si sottopone alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione se gli alveari presenti in sito siano da considerare colpiti dal pignoramento: per il mappale 56 sono esposti i due valori che comprendono o meno gli alveari.

Pur essendo paradossale includere in un lotto di vendita terreni che rappresentano un costo, si ritiene che possa essere interesse dell'eventuale acquirente dell'edificio residenziale distinto dal civ. 18 diventare proprietario anche dei terreni distinti dai mappali n. 56 e n. 60 in quanto essi comprendono sia l'area alla quota del piano terreno compresa fra l'edificio ed il muro di contenimento, sia il muraglione di contenimento stesso, da verificare strutturalmente. Data la tipologia e la localizzaizone dell'immobile, inoltre, la proprietà di terreni circostanti potrebbe rendere più appetibile l'acquisto.

Firmato Da: CIELIA TIGRANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

In ogni caso è bene che i mappali 56 e 60 siano entrambi eventualmente inclusi od esclusi dalla vendita.

Differente è il caso del mappale n. 1036, su cui insiste il deposito non sanabile, che non offre vantaggi all'eventuale acquirente dell'immobile residenziale.

Il mappale 66, su cui insiste l'edificio rurale avrebbe difficoltà di accesso se disgiunto dai terreni 60 e 56; tenuto come lotto indipendente potrebbe essere appetibile per i proprietari del nucleo di case adiacenti.

Formazione dei lotti.

Si sottopongono alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione le seguenti possibilità, nelle doppie opzioni di valore del mappale 56

A) Tutti il beni in località Staglieno sono in lotto unico:

LOTTO N. 1 - Immobile commerciale sito in Via Sampierdarena civ. 301 r.

Valore base d'asta Euro 92.000,00

LOTTO N. 2 - Immobile residenziale sito in Salita del Montino civ. 18, terreno distinto dal mappale n. 56, terreno distinto dal mappale n. 60, mappale 1036 con magazzino e fabbricato rurale insistente sul mappale n. 66.

Valore base d'asta Euro 71.070,15 / Euro 67.470,15 senza considerare gli alveari

da arrotondarsi in Euro 71.000,00 / Euro 67.500,00 senza considerare gli alveari

B) I beni in località Staglieno sono in lotto unico; il mappale 1036 è escluso dalla vendita:

LOTTO N. 1 - Immobile commerciale sito in Via Sampierdarena civ. 301 r.

Valore base d'asta Euro 92.000,00 (novantaduemila)

LOTTO N. 2 - Immobile residenziale sito in Salita del Montino civ. 18, terreno distinto dal mappale n. 56 e terreno distinto dal mappale n. 60 (inclusa quota di regolarizzazione di competenza del mappale 1036)

Valore base d'asta Euro 80.760,30 / Euro 77.160,30 senza considerare gli alveari

Firmato Da: CLELIA TIGRANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

da arrotondarsi in Euro 81.000,00 / Euro 77.000,00 senza considerare gli alveari

C) I mappali 56, 60 e 1036 sono esclusi dalla vendita;

LOTTO N. 1 - Immobile commerciale sito in Via Sampierdarena civ. 301 r.

Valore base d'asta Euro 92.000,00 (novantaduemila)

LOTTO N. 2 - Immobile residenziale sito in Salita del Montino civ. 18,

Valore base d'asta Euro 82.000,00 (ottantaduemila)

LOTTO N. 3 - Fabbricato rurale mappale 66

Valore base d'asta Euro 1.600,00 (milleseicento)

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

- In data 21/1/2015 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito;
- In data 27/1/2015 ha verificato l'indirizzo di residenza dell'esecutato presso l'U.R.P., Comune di Genova Corso Torino ed ha inviato lettera raccomandata A.R., con copia via posta prioritaria, convocando l'esecutato per il sopralluogo in ia Sampierdarena 301 r per il giorno 12/2 e in Salita del Montino per il giorno 16/2;
- In data 26/1/15 ha prelevato estratti di mappa catastale;
- In data 4/2/15 ha prelevato le visure catastali relative agli immobili pignorati;
- In data 11/2/2015 ha prelevato le planimetrie catastali dei tre immobili iscritti al catasto urbano;
- In data 12/2/2015 si è presentata all'appuntamento presso l'immobile in Via Sampierdarena 301 r, ma non ha potuto accedere all'immobile perché l'esecutato non si era presentato;
- In data 16/2 si è presentata all'appuntamento presso l'immobile in Salita del Montino 18 con la collega Arch. Valeria Lelli, quale ausiliaria incaricata di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, ma non ha potuto accedere agli immobili perché l'esecutato non

Firmato Da: CLELIA TIGCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9fa0c

si è presentato;

- in data 17/2/2015 ha effettuato ricerca e richiesto le pratiche edilizie presso l'ufficio Visure del Comune di Genova;
- in data 18/2/2015 ha inviato una seconda lettera raccomandata A.R., con copia via posta prioritaria, convocando l'esecutato per il giorno 2 marzo alle ore 15 presso l'immobile in Salita del Montino 18;
- che in data 19/2/2015 ha richiesto gli atti notarili di compravendita degli immobili a favore dell'esecutato;
- che in data 2/3 effettuava il sopralluogo presso gli immobili in località Staglieno, alla presenza dell'esecutato e dell'Arch. Lelli, incaricata dalla sottoscritta della redazione della certificazione energetica;
- che in data 5/3 effettuava il sopralluogo presso l'immobile in via Sampierdarena, alla presenza dell'esecutato e dell'Arch. Lelli, incaricata dalla sottoscritta della redazione della certificazione energetica;
- che in data 13/3 effettuava visura delle pratiche edilizie richieste, e prendeva appuntamento con il Geom. Gazzale per chiarimenti;
- che in data 19/3 verificava insieme al Geom. Gazzale l'iter e lo stato delle pratiche, effettuava visura presso l'Ufficio condono e richiedeva N. 3 pratiche di condono;
- che in data 10/4 sollecitava telefonicamente l'Ufficio Condoni per la visura delle pratiche richieste in data 20/4 riceveva comunicazione dall'Ufficio condoni che le pratiche erano disponibili;
- che in data 14 e 15 aprile conferiva verbalmente e via mail con gli Avv. Volpe (Parte procedente) e Varese (Parte intervenuta) chiedendo i certificati di destinazione urbanistica;
- che in data 23 /4 conferiva con il Geom. Vinci, in data 28 /4 con l'Ufficio Sanzioni, in data 14/5 con il Dott. Berio, il Geom. Ghigino e il Geom. Gazzale del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova per individuare le possibilità di regolarizzazione delle opere

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c

eseguite in Salita del Montino e Via Sampierdarena;

- che in data 23/4 effettuava ulteriore visura per verificare la regolarità edilizia dell'immobile ad uso abitazione e richiedeva la domanda di autorizzazione n. 10302/86, di cui ha preso visione e copie in data 29/5;
- che in data 12/5 si recava presso l'Ufficio del Territorio al fine di verificare se, relativamente all'immobile di Via Sampierdarena, la parte del piano fondi eccedente il perimetro rappresentato nella planimetria catastale fosse eventualmente già annessa come pertinenza ad altre unità immobiliari;
- che in data 14/5 presentava istanza di proroga per poter prendere visione dei C.D.U. non ancora prevenuti; il G.E. Dott. Davini concedeva una proroga di trenta giorni con ordinanza del 19/5;
- in data 15/5 riceveva dall'Avv. Volpe via e mail i CDU, e procedeva alle verifiche dei
- vincoli ed approfondimenti.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 12 giugno 2014

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
CLELIA TUSCANO
N° 1400

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

N.B. stralcio dei progetti 1032/1986, 4892/2010, condono 5050/2004, condono 5565/04, 4191/2003 sono a disposizion presso lo studio della scrivente.

A) Estratto della mappa Catasto Terreni con individuazione delle proprietà in località Staglieno;

B) atto di acquisto Sal. Del Montino 18 e terreno mappale 63 (attualmente 1036) a rogito Pilo

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 9fa0cc

Pais in data 4/6/2002, rep. n. 247335;

C) visura storica catastale mappale 66 – fabbricato rurale;

D) documentazione fotografica mappale 66;

E) Certificato di Destinazione urbanistica mappali 66, 60, 56;

F) Visura storica catastale mappale n. 60;

G) documentazione fotografica mappale n. 60;

H) diniego rilascio sanatoria – pratica 4892/2010;

I) lettera richiesta documenti – pratica 4892/2010 dopo sentenza T.A.R.;

L) visura storica catastale mappale 62 – immobile residenziale Sal. Del Montino 18;

M) planimetria catastale Sal. Del Montino 18;

N) rappresentazione grafica delle difformità dalla planimetria catastale;

O) documentazione fotografica civ. 18 Sal. Del Montino;

P) visura storica catastale mappale 1036 – magazzino;

Q) planimetria catastale magazzino mappale 1036;

R) documentazione fotografica mappale 1036 – magazzino;

S) visura storica catastale mappale 56;

T) documentazione fotografica mappale 56;

U) visura storica catastale unità commerciale in Via Sampierdarena 301r. ;

V) planimetria catastale immobile commerciale in Via Sampierdarena 302 r. ;

W) documentazione fotografica immobile commerciale in Via Sampierdarena 302 r. ;

Firmato Da: CLELIA TIGRANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 26a0c