R.E. 915/2012

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. DAVINI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

PHOTOGRAPHICS SRL

Avv. Ermanno Lunardi

Contro

- (debitrice esecutata)

Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio

Il Consulente

SOMMARIO

	Premessa (Quesito)		pag. 4
	Beni pignorati		pag. 6
Cap. Primo	Premessa alla lettura della perizia		pag. 6
Cap. Secondo	LOTTO 1 – via Lagaccio 34C int.6 Identificazione del bene (Dati tecnici - Calcolo superficie	pag 6	pag. 6
	virtuale - Identificativi catastali - Regolarità catastale - confini) Inserimento nel tessuto cittadino Stato di possesso Vincoli e oneri giuridici (Restano a carico dell'acquirente - Iscrizioni - Pignoramento - Trascrizioni - limitazioni d'uso -	pag 8 pag 8 pag 8	
	Regolarizzazione urbanistico-edilizia- catastale) Altre informazioni per acquirente Attuali e precedenti proprietari Regolarità edilizia Indagine urbanistica Vincoli Certificazione energetica	pag 9 pag 10 pag 10 pag 10 pag 11 pag 11	
	Descrizione Stima a base d'asta Divisione in lotti	pag 11 pag 12 pag 12	
Cap. Terzo	LOTTO 2 – via Lagaccio 148R Identificazione del bene (Dati tecnici - Calcolo superficie virtuale - Identificativi catastali - Regolarità catastale – confini)	pag 12	pag. 12
	Inserimento nel tessuto cittadino Stato di possesso Vincoli e oneri giuridici (Restano a carico dell'acquirente — Iscrizioni — Pignoramento — Trascrizioni — limitazioni d'uso — Regolarizzazione urbanistico-edilizia- catastale)	pag 13 pag 13 pag 13	
	Altre informazioni per acquirente Attuali e precedenti proprietari Regolarità edilizia Indagine urbanistica Vincoli Certificazione energetica Descrizione Stima a base d'asta Divisione in lotti	pag 15 pag 15 pag 15 pag 16 pag 16 pag 16 pag 16 pag 16 pag 17	

Cap. Quarto	LOTTO 3 – via Ventotene 74 Identificazione del bene (Dati tecnici - Calcolo superficie virtuale - Identificativi catastali - Regolarità catastale – confini)	pag 17	pag. 17
	Inserimento nel tessuto cittadino Stato di possesso Vincoli e oneri giuridici (Restano a carico dell'acquirente – Iscrizioni – Pignoramento – Trascrizioni – limitazioni d'uso – Regolarizzazione urbanistico-edilizia- catastale)	pag 18 pag 18 pag 18	
	Altre informazioni per acquirente Attuali e precedenti proprietari Regolarità edilizia Indagine urbanistica Vincoli Certificazione energetica Descrizione Stima a base d'asta Divisione in lotti	pag 19 pag 19 pag 19 pag 20 pag 20 pag 20 pag 20 pag 21	
Cap. Quinto	LOTTO 4 – via Bianchetti 10R Identificazione del bene (Dati tecnici - Calcolo superficie virtuale - Identificativi catastali - Regolarità catastale – confini)	pag 21	pag. 21
	Inserimento nel tessuto cittadino Stato di possesso Vincoli e oneri giuridici (Restano a carico dell'acquirente – Iscrizioni – Pignoramento – Trascrizioni – limitazioni d'uso – Regolarizzazione urbanistico-edilizia- catastale)	pag 22 pag 22 pag 22	
	Altre informazioni per acquirente Attuali e precedenti proprietari Regolarità edilizia Indagine urbanistica Vincoli Certificazione energetica	pag 23 pag 23 pag 24 pag 24 pag 24 pag 24	
	Descrizione Stima a base d'asta Divisione in lotti	pag 24 pag 25 pag 25 pag 25	
Cap. Sesto	Criteri di Stima e fonti d'informazione		pag. 25
Cap. Settimo	Riepilogo Stime a base d'asta		pag. 26
Cap. Ottavo	Descrizione operazioni svolte dal C.T.U.		pag. 26

PREMESSA

QUESITO

lo sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel. 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.º 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Franco Davini nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- 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;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni
 altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di
 raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai
 comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) 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;
 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento;

4. 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;

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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.)
- 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
- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

LOTTI ESPROPRIATI

LOTTO N.1 (QUOTA 1/2) Abitazione con cantina posta al Piano Terzo (la cantina al piano terreno) del fabbricato sito in Comune di Genova, <u>Via Lagaccio civ.34C scala A int.6</u> (Catasto Fabbricati, Sez. GEC, Par. 1113, Fg. 11, Sub.7, Consistenza 6,5 vani).

LOTTO N.2 (QUOTA INTERA) Posto-Auto coperto posto al Piano Terra del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Lagaccio civ.148 Rosso, posto auto 10 (Catasto Fabbricati, Sez. GEC, Particella 1113, Fg. 11, Sub.72, Consistenza 18 mg).

LOTTO N.3 (QUOTA INTERA) **Negozi e Botteghe** posta al Piano Terra del fabbricato sito in Comune di Genova, <u>Via Bianchetti civ.10R</u> (Catasto Fabbricati, Sez. GEC, Particella 313, Fg. 11, Sub.4, Consistenza 28 mg.).

LOTTO N.4 (QUOTA INTERA) Posto-Auto coperto posto al Piano Seminterrato del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Ventotene civ.74 n.74 (Catasto Fabbricati, Sez. GEC, Particella 322 (già 594), Fg. 4, Sub.109 Consistenza 14 mq).

Capitolo Primo

PREMESSA PER UNA CORRETTA LETTURA DELLA PERIZIA

Visto il numero degli immobili oggetto di esecuzione e la conseguente suddivisione in lotti, ho ritenuto opportuno, per facilitare la lettura e l'analisi di ogni cespite in tutte le componenti sensibili, formare singoli capitoli contenenti ognuno un cespite espropriato.

Capitolo Secondo – Allegati "A"

LOTTO N.1 - VIA LAGACCIO 34C scala A int.6

Identificazione del bene

QUOTA DI 1/2 dell'alloggio con cantina, sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ.34C scala A di Via Lagaccio (toto - allegato "A1") ad uso abitazione, posto al Piano Terzo, composto da quattro camere, cucina, bagno e

```
ripostiglio. La cantina insiste al piano terreno.
Dati tecnici
superficie netta = mq. 67,63;
superficie lorda = mq. 95,86;
altezza netta = m 3.00
volume totale lordo di mc. 316,34;
Poggiolo = mq 5,70;
Cantina = mq 3,90.
Calcolo superficie virtuale
Alloggio: mq. 97,00 (mq. 95,86 + 20% della superficie del poggiolo ovvero mq. 1,14).
Cantina: mg 3,90.
Identificativi catastali (allegato "A2" visura e planimetria)
Il cespite, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a
                               il
           nato a
                                                                  nata a
            con i seguenti dati:
Comune di Genova (GE) - Sezione GEC - Foglio 11 - Particella 1113 - Subalterno 7 -
Zona Censuaria 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 923,17.
Regolarità catastale
Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria.
Confini
Nord: in parte vano scala e in parte alloggio int.5;
Est: distacco condominiale;
Sud: distacco condominiale;
Ovest: distacco condominiale;
```

r

Inserimento nel tessuto cittadino

Il cespite insiste nell'ambito della delegazione di San Teodoro, definibile periferica. La

zona a carattere abitativo civile-popolare, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria

e secondaria. I servizi commerciali sono scarsi e il servizio pubblico di trasporto non è

nelle immediate vicinanze dell'alloggio ma comunque a una distanza accettabile. Il

condominio di cui fa parte l'alloggio insiste a quota sensibilmente più elevata rispetto alla

via del Lagaccio ed è accessibile oltre che dalla strada carrabile che si snoda in salita

(con sbarra di delimitazione all'accesso), anche da ascensore esterno che "sbarca" nei

pressi dell'edificio.

Stato di possesso

Attualmente l'abitazione risulta occupato dalla Signora

con contratto

di locazione registrato a Siena il 17 novembre 2006 al n. 6655 Mod.3 (allegato "A3")

Vincoli e oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

B. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: la Signora

risulta nubile.

C. Atti di asservimento urbanistico: nulla.

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

A. Iscrizioni: nulla

B. Pignoramento

• In data 20/02/2013 al Registro Particolare n. 3892, per atto giudiziario di

pignoramento immobili del 09/11/2012 (Rep. 10641/2012), contro

а

S 25 3

favore Photographics s.a.s..

C. Altre trascrizioni

In data 17/09/1992 - nn 22854/16467 Genova - per denuncia di successione

testamento olografo a favore

e contro

(de cuius).

In data 09/05/2013 nn 13633/9702 a Genova - per accettazione tacita di eredità a

favore

e contro

(de cuius).

In data 28/12/2009 ai nn. 42400/8708 per Decreto Ingiuntivo contro

a favore Photographics s.a.s..

D. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

A. di conformità urbanistica edilizia. Alloggio: Ho rilevato talune irregolarità edilizie

(spostamento di una porta e accorpamento di una camera dall'attiguo alloggio). Per

sanare l'abuso riscontrato (modifiche interne) deve essere nota l'epoca di tale abuso.

Tenuto conto che la planimetria catastale corrisponde invece allo stato dei luoghi e

che la stessa risale al 1963, le modifiche si possono certamente riferire all'epoca di

costruzione dell'edificio (varianti in corso d'opera) e quindi sono sanabili mediante

l'applicazione dell'art. 22 comma 1, LR 16/2008; essendo quindi tali opere abusive

effettuate nel periodo anteriore al 17/03/1985, sconteranno i seguenti costi: onerì

comunali € 54,40 per deposito pratica ed € 700,00 oltre oneri di legge per prestazioni

professionali del tecnico abilitato. Cantina: La cantina è in realtà il sottoscala della

rampa condominiale, ed è regolare.

B. di conformità catastale: non risultano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

La situazione contabile di amministrazione condominiale non mi è pervenuta nonostante

9

richieste e solleciti inviati all'amministratore Geom. Alberto Gallino (allegato "A4").

Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari: Alla Signora

la QUOTA di 1/2 del bene oggetto di

esecuzione le è pervenuta a titolo di successione testamentaria del Signor

deceduto in data 6 febbraio 1990 presentata all'ufficio del Registro di Genova e trascritta

presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 17 settembre 1992 ai nn. 22854/16467,

regolata da testamento olografo registrato a Genova il 31 maggio 1990 al n. 7272, e

successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di

Genova in data 9 maggio 2013 ai nn. 13633/9702. La restante QUOTA di ½ del cespite

appartiene al Signor

Precedenti proprietari: A

gli immobili pervennero in epoca anteriore al

ventennio.

<u>Eventuali Osservazioni:</u> Non risulta trascritta l'accettazione tacita sulla quota di ½ dell'immobile dell'atto di pignoramento.

Regolarita' Edilizia

E' depositato presso il Comune di Genova progetto di costruzione n. 148//1961 autorizzato con ordinanza del Sindaco n. 2084 del 11/08/1961 (allegato "A5"). Decreto Abitabilità/Agibilità per l'edificio Prot. 682 del 07/03/1963 (allegato "A5").

L'alloggio è irregolare: modifiche interne per spostamento di una porta e accorpamento di una camera dall'attiguo alloggio. Per la regolarizzazione vedasi precedente paragrafo "Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale".

La cantina è regolare.

Indagine Cartografica Urbanistica

P.U.C. del 2000 del Comune di Genova Zona "B" sottozona "BB-RQ" - PUC del 2011 del Comune di Genova "Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale "AR-UR"".

Vincoli

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è soggetto né a vincolo paesaggistico né al Piano di Bacino di Genova.

Prestazione Energetica (LR 29 Maggio 2007 N.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. 40435 Rilasciato il 16/06/2014 - Scadenza il 16/06/2024 Classe Energetica "G"). Allegato "A6":

Caratteristiche Descrittive

Descrizione dell'edificio

L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova in zona periferica rispetto il centro della delegazione di San Teodoro; ha struttura in cemento armato e copertura piana e si eleva a 10 piani fuori terra. Le facciate non presentano motivi architettonici in rilievo. Vi sono poggioli in aggetto e lunghe balconate alla facciata principale. Architettura tipica degli anni sessanta. Le condizioni generali dell'edificio sono buone. Il portone d'accesso è in alluminio anodizzato; l'androne ha il pavimento in marmo e le scale hanno pedate e alzate in marmo con ringhiera di protezione in ferro e corrimano in legno. La scala è in discrete condizioni. E' presente l'ascensore.

Descrizione cespiti oggetto di stima

L'immobile è composto da ingresso, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, quattro camere e si presenta in buono stato di conservazione (foto - allegato *A1"). I pavimenti sono in parte in graniglia e marmo nel corridoio. Le pareti sono rivestite con tappezzeria di carta e i soffitti sono tinteggiati. Le finestre sono in alluminio e le porte interne sono in legno ordinario. Il servizio igienico ha pavimento e rivestimento in ceramica e la cucina ha pavimento e rivestimento in ceramica. Vi sono gli impianti televisivo, elettrico e citofonico. L'alloggio è provvisto di riscaldamento centralizzato.

Valutazione del Prezzo a base d'asta

Criteri di stima: rimando al capitolo Sesto.

Fonti di informazione: rimando al capitolo Sesto.

Stima del valore a base d'asta (ABITAZIONE E CANTINA)

ABITAZIONE: Immobile con superficie lorda di mq. 97,00.

mg. 97,00 €/mg. 1.600,00 = € 155.200,00 - Valore di stima arr.: € 155.000.00.

CANTINA: Superficie lorda di mq. 3,90, Stima "a corpo" € 5.000,00.

Quota oggetto di pignoramento 1/2 - Valore a base d'asta: \in 80.000,00 (alloggio + cantina = \in 160.000,00 / 2 = \in 80.000,00).

Divisione In Lotti

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento e le quote di comproprietà NON è possibile procedere alla divisione in lotti.

Capitolo Terzo - Allegati "B" e "A5"

LOTTO N. 2 - VIA LAGACCIO 148 Rosso posto auto n. 10 - sub. Catasto n. 72

Piena proprietà del cespite sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ.34C di Via Lagaccio (foto - allegate "B1") ad uso posto-auto, posto al Piano Seminterrato del "corpo basso" pertinente l'edificio individuato dal civico 148 rosso di via Lagaccio.

Dati tecnici

Superficie cespite = mq. 18,00;

Identificativi catastali allegato "B2" visura e planimetria)

Il cespite, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

nata a il con i seguenti dati:

Comune di Genova (GE) - Sezione GEC - Foglio 11 - Particella 1113 - Subalterno 72 -

Zona Censuaria 1 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza mq. 18 - Rendita € 81,81.

Regolarità catastale

Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria.

Confini

Nord: proprietà comune;

Est: distacco;

Sud; box n.9;

Ovest: proprietà comune;

Inserimento nel tessuto cittadino

Il cespite insiste nell'ambito della delegazione di San Teodoro, definibile periferica. La

zona a carattere abitativo civile-popolare, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria

e secondaria. I servizi commerciali sono scarsi e il servizio pubblico di trasporto non è

nelle immediate vicinanze dell'alloggio ma comunque a una distanza accettabile. Il

condominio di cui fa parte l'alloggio insiste a quota sensibilmente più elevata rispetto alla

via del Lagaccio ed è accessibile oltre che dalla strada carrabile che si snoda in salita

(con sbarra di delimitazione all'accesso), anche da ascensore esterno che "sbarca" nei

pressi dell'edificio.

Stato di possesso

Attualmente il cespite risulta occupato dai signor

come

da denuncia di contratto verbale del 01 novembre 2008 registrato a Siena allegato "B3").

Vincoli e oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

B. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: la Signora

Vittorina risulta nubile.

C. Atti di asservimento urbanistico: nulla,

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

A. Iscrizioni: nulla

B. Pignoramento

 In data 20/02/13 al R.P. n. 3892, per atto giudiziario pignoramento immobili del 09/11/12 (Rep. 10641/2012), contro
 a favore Photographics s.a.s..

C. Altre trascrizioni

In data 17/09/1992 - nn 22854/16467 Genova - per denuncia di successione testamento olografo a favore e contro (de cuius).

In data 09/05/2013 nn 13633/9702 a Genova – per accettazione tacita di eredità a favore e contro (de cuius).

 In data 28/12/2009 ai nn. 42400/8708 per Decreto Ingiuntivo contro a favore Photographics s.a.s..

D. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

A. di conformità urbanistica edilizia: Ho rilevato l'irregolarità edilizia del Volume Autorimessa di cui fa parte il posto auto, in quanto realizzato in difformità al progetto di costruzione dell'edificio a cui è posto in continuità ed è quindi aderente e pertinente. Agli atti del Comune di Genova non vi è progetto di variante né sanatoria o condono edilizio e pertanto l'autorimessa e quindi il nostro posto auto, deve ritenersi abusiva a tutti gli effetti. Trattandosi comunque di opera eseguita in epoca certamente anteriore al 1/09/1967, denunciata al Catasto alla medesima epoca ma priva del Decreto di Agibilità (esiste in effetti per il condominio il Decreto di Abitabilità/Agibilità datato 1963 che è

presumibilmente precedente alla realizzazione dell'autorimessa visto il suo accatastamento del Luglio 1967), il posto auto è sanabile trovando l'applicazione l'art.48 della Legge 16/08 sostituito dall'art. 7 della L. 45/08, comma 2 per cui sconta sanzione amministrativa dovuta all'aumento di superficie (comma 3): dovranno corrispondersi € 86,70 per deposito pratica quale tariffa istruttoria ed € 1.500,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali del tecnico abilitato. La sanzione amministrativa è pari ad € 5.164,00 trattandosi di aumento di superficie riferita al posto auto inferiore ai mq 10. Complessivamente trattasi circa di € 6.750,70 oltre oneri di legge per il professionista.

Altre informazioni per l'acquirente

B. di conformità catastale: non risultano difformità.

La situazione contabile di amministrazione condominiale non mi è pervenuta nonostante richieste e solleciti inviati all'amministratore Geom. Alberto Gallino (allegate "A4").

Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari: Alla Signora il bene è pervenuto per successione testamentaria del Signor Pedrini Bruno deceduto in data 6/02/1990 presentata all'ufficio del Registro di Genova e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 17 settembre 1992 ai nn. 22854/16467, regolata da testamento olografo registrato a Genova il 31/05/1990 al n. 7272, e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 9/05/2013 ai nn. 13633/9702.

<u>Precedenti proprietari:</u> Al Signor l'immobile è pervenuto in epoca anteriore al ventennio.

Regolarita' Edilizia

E' depositato presso il Comune di Genova progetto di costruzione n. 148//1961 autorizzato con ordinanza del Sindaco n. 2084 del 11/08/1961 allegato "As"). Decreto

Abitabilità/Agibilità per l'edificio Prot. 682 del 07/03/1963 (allegato "As"). L'autorimessa di

cui fa parte il posto auto, è stata realizzata in difformità al progetto di costruzione

dell'edificio. Si tenga conto che l'accatastamento dell'autorimessa di cui fa parte il posto

auto risale al 1967 e pertanto è presumibile che il decreto di cui ho fatto cenno NON

ricomprenda anche detta autorimessa.

Indagine Cartografica Urbanistica

P.U.C. del 2000 del Comune di Genova Zona "B" sottozona "BB-RQ" - PUC del 2011 del

Comune di Genova "Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale "AR-UR"".

Vincoli

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è soggetto a vincolo paesaggistico né

al Piano di Bacino di Genova.

Certificazione Energetica (LR 29 Maggio 2007 N.22)

Certificazione energetica non necessaria.

Caratteristiche Descrittive

Descrizione del Fabbricato ove è collocato il posto-auto

Il posto auto è all'interno di un "corpo basso" ad uso autorimessa, aderente ed in

continuità con l'edificio in condominio di cui fa parte l'alloggio di cui al precedente

capitolo Secondo. Pertanto per la descrizione rimando a tale capitolo.

Descrizione cespite oggetto di stima

Il cespite è posto al Piano Seminterrato del civ.34C di Via Lagaccio ed è individuato da

16

segnaletica posta a pavimento (foto - allegato "B1").

Valutazione del Prezzo A Base D'asta

Criteri di stima: rimando al capitolo Sesto.

Fonti di informazione: rimando al capitolo Sesto.

Stima del valore a base d'asta (posto auto)

Superficie lorda di mq. 18,00. Stima "a corpo", tenuto conto dell'occorrente sanatoria,

quale Valore a base d'asta € 10.000,00.

Divisione In Lotti

Non divisibile.

Capitolo Quarto – Allegati "C"

LOTTO N.3 - VIA VENTOTENE CIVICO 74 POSTO AUTO N. 74

Piena proprietà del cespite sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato

indicato con il civ.106 di Via Ventotene (foto - allegato "C1"), ad uso posto-auto numero

74, sito al Piano Seminterrato civico autonomo n. 74.

Dati tecnici

Superficie cespite = mq. 14,00;

Identificativi catastali (allegato "C2" visura e planimetria)

Il cespite, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

nata a

il '

con i seguenti dati:

Comune di Genova (GE) - Sezione GEC - Foglio 4 - Particella 322 (già 594) - Sub. 109 -

17

Zona Censuaria 1 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza mg 14 - Rendita € 86,76.

Regolarità catastale

Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria.

Confini

Nord: proprietà comune;

Est: distacco;

Sud: box n.9;

Ovest: proprietà comune.

Inserimento nel tessuto cittadino

Il cespite insiste nell'ambito della delegazione di San Teodoro, definibile periferica. La zona a carattere abitativo civile-popolare, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I servizi commerciali e quelli pubblici sono inesistenti.

Stato di possesso

Attualmente il cespite risulta libero.

Vincoli e oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- A. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- B. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: la Signora risulta nubile.
- C. Atti di asservimento urbanistico: nulla,

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

- A. Iscrizioni: nulla
- **B.** Pignoramento
- In data 20/02/13 al R.P. n. 3892, per atto giudiziario pignoramento immobili del 09/11/12 (Rep. 10641/2012), contro a favore Photographics s.a.s..
- C. Altre trascrizioni
- In data 17/09/1992 nn 22854/16467 Genova per denuncia di successione testamento olografo a favore e contro (de cuius).
- In data 09/05/2013 nn 13633/9702 a Genova per accettazione tacita di eredità a favore e contro (de cuius).
- In data 28/12/2009 ai nn. 42400/8708 per Decreto Ingiuntivo contro a favore Photographics s.a.s..

D. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

A. di conformità urbanistica edilizia: non risultano difformità.

B. di conformità catastale: non risultano difformità.

Altre informazioni per l'acquirente

Non ho reperito il nominativo dell'amministratore condominiale dell'immobile e quindi

non posso indicare la situazione contabile riferita al cespite maturata ad oggi.

Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari: Alla Signora

il bene è pervenuto a titolo di

successione testamentaria del Signor

deceduto in data 6/02/1990

presentata all'ufficio del Registro di Genova e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di

Genova il 17/09/1992 ai nn. 22854/16467, regolata da testamento olografo registrato a

Genova il 31/05/1990 al n. 7272, e successiva accettazione tacita di eredità trascritta

presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 9/05/2013 ai nn. 13633/9702.

Precedenti proprietari: Al Signor

gli immobili erano pervenuti in data

anteriore al ventennio.

Regolarita' Edilizia

L'immobile risulta regolare. E' depositato presso il Comune di Genova il progetto di

costruzione n. 1278/63 relativo all'edificio in condominio ove si inserisce il posto auto.

Successivamente con progetto n. 99 di cui alla domanda 1902 del 12/03/1982 e

conseguente Concessione Edilizia 692 bis del 16/06/1983 e voltura con variante in

corso d'opera, Provvedimento 33 del 31/01/1985, i tre piani seminterrati dell'edificio

sono stati trasformati in autorimessa (allegato "C3").

E' depositato il Decreto Abitabilità/Agibilità per l'edificio Provv. 8. del 16/01/2013 (allegato

rca"). Per l'autorimessa, realizzata negli anni ottanta, NON vi è Decreto.

Indagine Cartografica Urbanistica

P.U.C. 2000 Comune di Genova Zona "B" sottozona "BB-RQ" zone di recupero- PUC

2011 Comune Genova "Ambito riqualificazione urbanistica residenziale "AR-UR"".

Vincoli

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è soggetto a vincolo paesaggistico. Gli

immobili non sono soggetti al Piano di Bacino di Genova.

Attestazione Prestazione Energetica (LR 29 Maggio 2007 N.22)

Certificazione si Prestazione energetica non necessaria.

Caratteristiche Descrittive

Descrizione del Fabbricato ove è collocato il posto-auto

L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova in zona periferica rispetto il centro della

delegazione di San Teodoro; ha struttura in cemento armato e copertura piana. Le

facciate non presentano motivi architettonici in rilievo.

Le condizioni generali dell'edificio sono buone.

Descrizione cespite oggetto di stima

Il cespite è posto al Piano Seminterrato del civ.106 di Via Ventotene ed è individuato da

segnaletica tracciata a pavimento con vernice (foto).

Valutazione del Prezzo a Base D'asta

Criteri di stima: rimando al capitolo Sesto.

Fonti di informazione: rimando al capitolo Sesto.

Stima del valore a base d'asta (posto auto)

Superficie lorda di mq. 14,00. Stima "a corpo" quale Valore a base d'asta £ 15.000,00.

Divisione In Lotti

Considerata la piena proprietà del cespite in capo all'esecutato, non è necessario né possibile procedere alla divisione in lotti.

Capitolo Quinto - Alegan Di

LOTTO N.4 - VIA BIANCHETTI 10Rosso

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 4 di Via Bianchetti (lata - allegato "pi") ad uso Negozio e Botteghe, posta al Piano Terra, composta da due locali.

Dati tecnici

superficie netta = mq. 44,30, arrotondato a mq 44,00;

superficie lorda = mq. 68,25, arrotondato a mq 68,00;

altezza netta = m 3.30

volume totale lordo di mc. 245,00.

Identificativi catastali (allegato 102) visura e planimetria)

Il cespite, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

Vittorina nata a Pontremoli il 15/04/1934, con i seguenti dati:

Comune di Genova (GE) - Sezione GEC - Foglio 11 - Particella 313 - Sub. 4 - Zona

Censuaria 1 - Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq. 28 - Rendita € 1.133,73.

Regolarità catastale

NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE CON PRECISIONE la corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria perché il cespite si presentava inaccessibile essendo colmo di suppellettili, materiale di vario genere ed oggetti vari che impedivano l'accesso (prostatie allegato sub Eliva.

Confini

Nord: in parte su chiostrina e in parte locale enel civico 12r;

Est: muri di perimetro su Via Bianchetti;

Sud: muri in comune con locale civico 8r;

Ovest: muri di perimetro e distacco;

Inserimento nel tessuto cittadino

Il cespite insiste nell'ambito della delegazione di San Teodoro, definibile periferica. La zona a carattere abitativo civile-popolare, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I servizi commerciali sono scarsi mentre il servizio pubblico di trasporto si

trova nelle immediate vicinanze.

Stato di possesso

Attualmente il cespite risulta occupato dalla Signor

come da denuncia di

contratto verbale di locazione registrato a Siena il 05 luglio 2011 al n. 4669 aliegato 1021.

Vincoli e oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

B. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: la Signora

Vittorina risulta nubile.

C. Atti di asservimento urbanistico: nulla,

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

A. Iscrizioni: nulla

B. Pignoramento

• In data 20/02/13 al R.P. n. 3892, per atto giudiziario pignoramento immobili del

09/11/12 (Rep. 10641/2012), contro

a favore Photographics s.a.s..

C. Altre trascrizioni

In data 17/09/1992 - nn 22854/16467 Genova - per denuncia di successione

testamento olografo a favore e contro (de cuius).

In data 09/05/2013 nn 13633/9702 a Genova – per accettazione tacita di eredità a

favore e contro (de cuius).

In data 28/12/2009 ai nn. 42400/8708 per Decreto Ingiuntivo contro

a favore Photographics s.a.s..

D. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

A. di conformità urbanistica edilizia: cespite di epoca ante 01/09/1967.

B. di conformità catastale: causa inaccessibilità del locale (vedasi paragrafo "regolarità

catastale" - sag 20) non sono in grado di esprimere parere.

Altre informazioni per l'acquirente

Non ho reperito il nominativo dell'amministratore condominiale dell'immobile e quindi

non posso indicare la situazione contabile riferita al cespite maturata ad oggi.

Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari: Alla Signora il bene oggetto di esecuzione è

pervenuto a titolo di successione testamentaria del Signor

deceduto in

data 6 febbraio 1990 presentata all'ufficio del Registro di Genova e trascritta presso

l'Agenzia del Territorio di Genova il 17 settembre 1992 ai nn. 22854/16467, regolata da

testamento olografo registrato a Genova il 31 maggio 1990 al n. 7272, e successiva

accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 9

maggio 2013 ai nn. 13633/9702.

Precedenti proprietari: Al Signor

gli immobili erano pervenuti in data

anteriore al ventennio.

Regolarita' Edilizia

Ritengo l'immobile regolare in virtù della circostanza che non risulta depositato alcun

progetto di costruzione presso il Comune di Genova e che l'immobile risale ad epoca

antecedente al 1/09/1967 (anzi sicuramente ante 1942); non risulta agli atti il Decreto

Abitabilità/Agibilità. Preciso che ho potuto ispezionare il cespite solo dall'esterno in

quanto, una volta aperta la serranda posta al varco di accesso, ho riscontrato

l'impossibilità di entrare per la presenza di materiali di ogni genere che impedivano la

praticabilità del locale (micrellegare sub 101%)

Indagine Cartografica Urbanistica

P.U.C. 2000 Comune di Genova Zona "B" sottozona "BB-RQ" zone di recupero- PUC

2011 Comune di Genova "Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale "AR-UR"".

Vincoli

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è soggetto a vincolo paesaggistico.

Gli immobili non sono soggetti al Piano di Bacino di Genova.

Attestazione di Prestazione Energetica (LR 29 Maggio 2007 N.22)

Attestazione di Prestazione energetica non necessaria.

Caratteristiche Descrittive

Descrizione del Fabbricato ove è collocato il locale

L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova in zona periferica rispetto il centro della

delegazione di San Teodoro; ha struttura in promiscua e copertura a tetto. Le facciate

24

sono lisce e non presentano motivi architettonici in rilievo.

Le condizioni generali dell'edificio sono mediocri.

Descrizione cespite oggetto di stima

Il cespite è posto al Piano Terra del civ. 4 di Via Bianchetti ed è composto da due ampi

locali (lata allegato sun 2017).

Valutazione del Prezzo A Base D'asta

Criteri di stima: rimando al capitolo Sesto.

Fonti di informazione: rimando al capitolo Sesto.

Stima del valore a base d'asta

Superficie lorda di mq. 68,00 * €/mq. 500,00 = Valore a base d'asta:

Divisione In Lotti

Non divisibile.

Capitolo Sesto

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa

effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti

assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti

contrattazioni di cui si ha notizia. Inoltre si terrà conto della densità abitativa circostante,

dell'esposizione, dell'accessibilità, nonché dello stato di conservazione e manutenzione

e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale

come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima

dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona:

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio
 Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e per i terreni dei Valori Agricoli medi.
- Esame banca dati deì valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Capitolo Settimo

RIEPILOGO STIME A BASE D'ASTA

	complessivamente	€	139.000,00
4.	Via Bianchetti 10 rosso (quota 1/1)	€	34.000,00
3.	Via Ventotene 74 p. auto n 74 (quota 1/1)	€	15.000,00
2.	Via Lagaccio 148 Rosso p.auto n. 10 (quota 1/1)	€	10.000,00
1.	Via Lagaccio 34C/6 (quota 1/2)	€	80.000,00

Capitolo Ottavo

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,
 dott. Franco Davini;
- Giuramento in sede udienza del 12/06/2013;
- Fissazione del sopralluogo in data 04/07/2013 mediante invio raccomandata all'esecutato e per conoscenza al procedente
- Sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura in data 04/07/2013
 e 17/03/2014 e 22/05/2014, oltre a numerosi tentativi non andati a buon fine;
- Richieste proroga in data 22/10/2013 e 25/02/2014.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale:
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione del Certificato di Residenza.

Genova, 16/06/2014

Geom, Enrico Alessio

Allegati:

- A LOTTO 1 A1 Foto A2 Visura e planimetria catastale A3 contratto di locazione
 A4 corrispondenza con amministratore condominio A5 regolarità edilizia A6 attestato prestazione energetica
- B LOTTO 2 B1 Foto B2 Visura e planimetria catastale B3 contratto di locazione
 A4 corrispondenza con amministrazione condominiale A5 regolarità edilizia
- C LOTTO 3 C1 Foto C2 Visura e planimetria catastale C3 regolarità edilizia
- D LOTTO 4 D1 Foto D2 Visura e planimetria catastale D3 contratto locazione

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Photographics srl contro attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, poco prima dell'udienza (causa difficoltà oggettive al reperimento di tutta la documentazione

richiesta e causa le difficoltà d'accesso soprattutto riguardo il posto auto in via Ventotene conseguente la frana che ha impedito la percorribilità della pubblica via), a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 16/06/2014

L'Esperto

Geom. Enrico Alessio