

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 135/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi

Creditori Procedenti:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Marelli

CONDOMINIO AUTOBOX SERRA
rappresentato e difeso dall'Avv. Carlo Alberto Canali

Debitore esecutato:
XXX

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

dei beni immobili

ufficio - via Serra 7/XX – 16122 Genova
residenza collettiva - via Serra 7 – 16122 Genova
ufficio - via Serra 7/XX – 16122 Genova
spogliatoi - via Serra 7 – 16122 Genova
n.2 campi da tennis – via Serra 7 – 16122 Genova
n.9 box in autorimessa - via Serra 3 canc. – 16122 Genova
n.2 box in autorimessa (proprietà area) – via Serra 3 canc – 16122 Genova
appartamento – via Serra 5/XX – 16122 Genova
appartamento – via Serra 5/XX – 16122 Genova
laboratorio negozio - via Serra 7/XX – 16122 Genova
appartamento - Corso Martinetti 44/XX – 16149 Genova

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Daniele Bianchi

Con il provvedimento del 12/04/2018 la S.V.I. nominava come esperto per la stima degli immobili la sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, che ha prestato giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 18/04/2018, a cui la S.V.I. ha posto 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;

b) 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 operazioni peritali.

*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 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

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;

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 all'esistenza di contratti registrati 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 già 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- 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;

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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista delle 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 tecnico abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

INDICE RISPOSTE AL QUESITO

1. Verifica della completezza della documentazione	16
2. Cronologia operazioni peritali	16
3. Identificazione dei beni e suddivisione in lotti autonomi	20
4. Lotto n°1: uffici via Serra 7/XX (immobile 1) + residenza collettiva via Serra 7 (immobile 2)	22
4.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali	23
4.1.1. Immobile n°1	23
4.1.1.1. Identificazione del bene	23
4.1.1.2. Confini	23
4.1.1.3. Dati catastali	23
4.1.1.4. Conformità catastale	24
4.1.2. Immobile n°2	24
4.1.2.1. Identificazione del bene	24
4.1.2.2. Confini	25
4.1.2.3. Dati catastali	25
4.1.2.4. Conformità catastale	26
4.2. Descrizione sommaria dei beni	26
4.2.1. Ubicazione e caratteristiche della zona	26
4.2.2. Parcheggio	27
4.2.3. Collegamenti pubblici	27
4.2.4. Descrizione del fabbricato	27
4.2.4.1. Finiture	34
4.3. Proprietà dei beni	35
4.3.1. Proprietà attuale dei beni	35
4.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	36
4.3.3. Servitù attive e passive	36
4.4. Stato di possesso dei beni	38
4.4.1. Soggetti con residenza nell'immobile	38
4.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	38
4.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	40
4.5.1. Oneri condominiali	40
4.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	40
4.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	40
4.5.4. Atti di asservimento urbanistico	40
4.5.5. Altre limitazioni d'uso	40
4.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	41
4.6.1. Iscrizioni ipotecarie	41
4.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	42
4.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	43
4.7.1. Regolarità edilizia	43

4.7.2 Indagine urbanistica	44
4.8. Attestato di Prestazione Energetica	46
4.8.1. Gli uffici della sede della XXX	46
4.8.2. La residenza collettiva	47
4.9. Determinazione del valore di mercato	48
4.9.1. La superficie commerciale	48
4.9.1.1. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	48
4.9.1.1.1. Il piano terreno	48
4.9.1.1.2. Il piano primo	50
4.9.1.1.3. Il piano secondo	52
4.9.1.1.4. Il piano terzo	54
4.9.1.1.5. Il piano quarto	56
4.9.1.2. Superficie commerciale dell'intero fabbricato	57
4.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	58
4.9.2.1. Fonti di informazione	58
4.9.2.2. Coefficienti di differenziazione	60
4.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	61

5. Lotto n°2: segreteria Associazione sportiva di Via Serra 7/XX (immobile 3) + spogliatoio e docce (immobile 4) + campo da tennis - lastrico solare su autorimessa (immobile 5) + campo da tennis – tettoia (immobile 6) + n° 9 box in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobili da 7 a 15)	63
--	-----------

5.1. I fabbricati (immobile 3 e immobile 4)	64
5.1.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali	64
5.1.1.1. Immobile n°3 – la segreteria	64
5.1.1.1.1. Identificazione del bene	64
5.1.1.1.2. Confini	64
5.1.1.1.3. Dati catastali	65
5.1.1.1.4. Conformità catastale	65
5.1.1.2. Immobile n°4 – gli spogliatoi	66
5.1.1.2.1. Identificazione del bene	66
5.1.1.2.2. Confini	66
5.1.1.2.3. Dati catastali	66
5.1.1.2.3. Conformità catastale	67
5.1.2. Descrizione sommaria dei beni	67
5.1.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	67
5.1.2.2. Caratteristiche dei fabbricati	67
5.1.2.3. Parcheggio	68
5.1.2.4. Collegamenti pubblici	68
5.1.2.5. Descrizione degli immobili	69
5.1.2.5.1. La segreteria (immobile 3)	69
5.1.2.5.1.1. Finiture	71
5.1.2.5.2. Gli spogliatoi (immobile 4)	72
5.1.2.5.2.1. Finiture	74
5.1.3. Proprietà del bene	75
5.1.3.1. Proprietà attuale del bene	75
5.1.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	75

5.1.4. Stato di possesso del bene	75
5.1.4.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	75
5.1.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	76
5.1.5.1. Oneri condominiali	76
5.1.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	76
5.1.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	76
5.1.5.4. Atti di asservimento urbanistico	76
5.1.5.5. Altre limitazioni d'uso	76
5.1.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	76
5.1.6.1. iscrizioni ipotecarie	76
5.1.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	76
5.1.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	77
5.1.7.1. Regolarità edilizia	77
5.1.7.2. Indagine urbanistica	77
5.1.8. Attestato di Prestazione Energetica	78
5.1.8.1. La segreteria (immobile 3)	78
5.1.8.2. Gli spogliatoi (immobile 4)	79
5.1.9. Determinazione del valore di mercato	80
5.1.9.1. La superficie commerciale	80
5.1.9.1.1. La superficie commerciale degli immobili	80
5.1.9.1.1.1. La segreteria (immobile 3)	80
5.1.9.1.1.2. Gli spogliatoi (immobile 4)	82
5.1.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	83
5.1.9.2.1. Fonti di informazione	83
5.1.9.2.1.1. - La segreteria (immobile 3)	85
5.1.9.2.1.1.1. - Coefficienti di differenziazione	86
5.1.9.2.1.1.2. Valutazione del prezzo a base d'asta	87
5.1.9.2.1.2. Gli spogliatoi (immobile 4)	88
5.1.9.2.1.2.1. Coefficienti di differenziazione	89
5.1.9.2.1.2.2. Valutazione del prezzo a base d'asta	90
5.2. Il Campo da tennis (immobile 5) e i 9 box (immobili 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15)	91
5.2.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali	91
5.2.1.1. Immobile n°5 – Campo da tennis	91
5.2.1.1.1. Identificazione del bene	91
5.2.1.1.2. Confini	91
5.2.1.1.3. Dati catastali	92
5.2.1.1.4. Conformità catastale	92
5.2.1.2. Immobile n°7 – box in autorimessa	93
5.2.1.2.1. Identificazione del bene	93
5.2.1.2.2. Confini	93
5.2.1.2.3. Dati catastali	93
5.2.1.2.4. Conformità catastale	93
5.2.1.3. Immobile n°8 (box in autorimessa)	94
5.2.1.3.1. Identificazione del bene	94
5.2.1.3.2. Confini	94
5.2.1.3.3. Dati catastali	94

5.2.1.3.4. Conformità catastale	94
5.2.1.4. Immobile n°9 (box in autorimessa)	95
5.2.1.4.1. Identificazione del bene	95
5.2.1.4.2. Confini	95
5.2.1.4.3. Dati catastali	95
5.2.1.4.4. Conformità catastale	95
5.2.1.5 Immobile n°10 (box in autorimessa)	96
5.2.1.5.1. Identificazione del bene	96
5.2.1.5.2. Confini	96
5.2.1.5.3. Dati catastali	96
5.2.1.5.4. Conformità catastale	96
5.2.1.6. Immobile n°11 (box in autorimessa)	97
5.2.1.6.1. Identificazione del bene	97
5.2.1.6.2. Confini	97
5.2.1.6.3. Dati catastali	97
5.2.1.6.4. Conformità catastale	97
5.2.1.7. Immobile n°12 (box in autorimessa)	98
5.2.1.7.1. Identificazione del bene	98
5.2.1.7.2. Confini	98
5.2.1.7.3. Dati catastali	98
5.2.1.7.4. Conformità catastale	98
5.2.1.8. Immobile n°13 (box in autorimessa)	99
5.2.1.8.1. Identificazione del bene	99
5.2.1.8.2. Confini	99
5.2.1.8.3. Dati catastali	99
5.2.1.8.4. Conformità catastale	99
5.2.1.8. Immobile n°14 (box in autorimessa)	100
5.2.1.8.1. Identificazione del bene	100
5.2.1.8.2. Confini	100
5.2.1.8.3. Dati catastali	100
5.2.1.8.4. Conformità catastale	100
5.2.1.9. Immobile n°15 (box in autorimessa)	101
5.2.1.9.1. Identificazione del bene	101
5.2.1.9.2. Confini	101
5.2.1.9.3. Dati catastali	101
5.2.1.9.4. Conformità catastale	101
5.2.2. Descrizione sommaria dei beni	102
5.2.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	102
5.2.2.2. Caratteristiche del fabbricato	102
5.2.2.3. Parcheggio	103
5.2.2.4. Collegamenti pubblici	103
5.2.2.5. Descrizione degli immobili	104
5.2.2.5.1. Il campo da tennis (immobile 5)	104
5.2.2.5.2. I box in autorimessa (immobili 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 - 15)	106
5.2.2.6. Proprietà dei beni	108
5.2.2.6.1. Proprietà attuale del bene	108
5.2.2.6.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	108
5.2.2.7. Stato di possesso del bene	108
5.2.2.7.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.....	108
5.2.2.8. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	109
5.2.2.8.1. Oneri condominiali	109

5.2.2.8.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	109
5.2.2.8.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	109
5.2.2.8.4. Atti di asservimento urbanistico	110
5.2.2.8.5. Servitù	110
5.2.2.8.6. Altre limitazioni d'uso	110
5.2.2.9. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente ...	110
5.2.2.9.1. Iscrizioni ipotecarie	110
5.2.2.9.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	110
5.2.2.10. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	111
5.2.2.10.1. Regolarità edilizia	111
5.1.7.2. Indagine urbanistica	112
5.2.2.11. Attestato di Prestazione Energetica	114
5.2.2.12. Divisibilità del bene	114
5.2.2.13. Determinazione del valore di mercato	115
5.2.2.13.1. La superficie commerciale	115
5.2.2.13.1.1. La superficie commerciale del campo da tennis (immobile 5)	115
5.2.2.13.1.2. La superficie commerciale dei box	116
5.2.2.13.1.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	118
5.2.2.13.1.2.1. Fonti di informazione	118
5.2.2.13.1.2.1.1. Il campo da tennis	118
5.2.2.13.1.2.1.1.1. Valutazione del prezzo a base d'asta	119
5.2.2.13.1.2.1.2. i nove box in autorimessa	119
5.2.2.13.1.2.1.2.1. Valutazione del prezzo a base d'asta	121
5.2.2.13.1.2.1.2.1. Valutazione del prezzo a base d'asta dei nove box con eventuale ripartizione in singoli lotti	122
5.3. Il Campo da tennis (immobile n°6)	123
5.3.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali	123
5.3.1.1. Identificazione del bene	123
5.3.1.2. Confini	123
5.3.1.3. Dati catastali	124
5.3.1.4. Conformità catastale	124
5.3.2. Descrizione sommaria dei beni	125
5.3.2.1. Ubicazione dell'immobile e caratteristiche della zona	125
5.3.2.2. Caratteristiche del fabbricato	125
5.3.2.3. Parcheggio	125
5.3.2.4. Collegamenti pubblici	125
5.3.2.5. Descrizione dell'immobile	125
5.3.3. Proprietà del bene	127
5.3.3.1. Proprietà attuale del bene	127
5.3.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	127
5.3.4. Stato di possesso del bene	127
5.3.4.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	127
5.3.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	127
5.3.5.1. Oneri condominiali	127

5.3.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	127
5.3.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	128
5.3.5.4. Atti di asservimento urbanistico	128
5.3.5.5. Servitù	128
5.3.5.6. Altre limitazioni d'uso	128
5.3.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	128
5.3.6.1. iscrizioni ipotecarie	128
5.3.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	128
5.3.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	129
5.3.7.1. Regolarità edilizia	129
5.3.7.2. Indagine urbanistica	129
5.3.8. Attestato di Prestazione Energetica	129
5.3.9. Determinazione del valore di mercato	130
5.3.9.1. La superficie commerciale	130
5.3.9.1.1. La superficie commerciale del campo da tennis (immobile 6)	130
5.3.9.1.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	131
5.3.9.1.2.1. Fonti di informazione	131
5.3.9.1.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	132
5.4. Il valore complessivo del lotto 2	132
6. Lotto n°3: Box in autorimessa Via Serra 3 cancello n.164 (immobile 16)	135
6.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	135
6.1.1. Identificazione del bene	135
6.1.2. Confini	135
6.1.3. Dati catastali	136
6.1.4. Conformità catastale	136
6.2. Descrizione sommaria del bene	136
6.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	136
6.2.2. Caratteristiche del fabbricato	136
6.2.3. Parcheggio	136
6.2.4. Collegamenti pubblici	136
6.2.5. Descrizione dell'immobile	137
6.3. Proprietà del bene	139
6.3.1. Proprietà attuale del bene	139
6.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	139
6.4. Stato di possesso del bene	140
6.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	141
6.5.1. Oneri condominiali	141
6.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	141
6.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	141
6.5.4. Atti di asservimento urbanistico	141
6.5.5. Altre limitazioni d'uso	141
6.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	142
6.6.1. Iscrizioni ipotecarie	142

6.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	142
6.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	142
6.7.1. Regolarità edilizia	142
6.7.2. Indagine urbanistica	142
6.8. Attestato di Prestazione Energetica	142
6.9. Determinazione del valore di mercato	143
6.9.1. La superficie commerciale	143
6.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	144
6.9.3. Fonti di informazione	144
6.9.4. Il valore dell'area rispetto al valore di mercato	146
6.9.5. Valutazione del prezzo a base d'asta	146
7. Lotto n°4: Box in autorimessa Via Serra 3 cancello n.73 (immobile 17)	148
7.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	148
7.1.1. Identificazione del bene	148
7.1.2. Confini	148
7.1.3. Dati catastali	149
7.1.4. Conformità catastale	149
7.2. Descrizione sommaria del bene	149
7.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	149
7.2.2. Caratteristiche del fabbricato	149
7.2.3. Parcheggio	149
7.2.4. Collegamenti pubblici	149
7.2.5. Descrizione dell'immobile	150
7.3. Proprietà del bene	152
7.3.1. Proprietà attuale del bene	152
7.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	152
7.4. Stato di possesso del bene	153
7.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	154
7.5.1. Oneri condominiali	154
7.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	154
7.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	154
7.5.4. Atti di asservimento urbanistico	154
7.5.5. Altre limitazioni d'uso	154
7.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	155
7.6.1. Iscrizioni ipotecarie	155
7.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	155
7.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	155
7.7.1. Regolarità edilizia	155
7.7.2. Indagine urbanistica	155
7.8. Attestato di Prestazione Energetica	155
7.9. Determinazione del valore di mercato	156
7.9.1. La superficie commerciale	156

7.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	157
7.9.3. Fonti di informazione	157
7.9.4. Il valore dell'area rispetto al valore di mercato	159
7.9.5. Valutazione del prezzo a base d'asta	159
8. Lotto n°5: appartamento di Via Serra 5/1A (immobile 18)	161
8.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	161
8.1.1. Identificazione del bene	161
8.1.2. Confini	161
8.1.3. Dati catastali	162
8.1.4. Conformità catastale	162
8.2. Descrizione sommaria del bene	163
8.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	163
8.2.2. Caratteristiche del fabbricato	163
8.2.3. Parcheggio	164
8.2.4. Collegamenti pubblici	164
8.2.5. Descrizione dell'immobile	164
8.2.1.1. Finiture	166
8.3. Proprietà del bene	167
8.3.1. Proprietà attuale del bene	167
8.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	167
8.4. Stato di possesso del bene	167
8.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile	167
8.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	167
8.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	168
8.5.1. Oneri condominiali	168
8.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	168
8.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	168
8.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	168
8.5.5. Atti di asservimento urbanistico	168
8.5.6. Altre limitazioni d'uso	168
8.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	169
8.6.1. Iscrizioni ipotecarie	169
8.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	169
8.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	169
8.7.1. Regolarità edilizia	169
8.7.1.1. Regolarizzazione delle difformità	169
8.6.2 Indagine urbanistica	169
8.8. Attestato di Prestazione Energetica	171
8.9. Determinazione del valore di mercato	172
8.9.1. La superficie commerciale	172
8.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	173
8.9.2.1. Fonti di informazione	174
8.9.2.1. Coefficienti di differenziazione	176
8.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	177

9. Lotto n°6: appartamento di Via Serra 5/2 (immobile 19)	179
9.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	179
9.1.1. Identificazione del bene	179
9.1.2. Confini	179
9.1.3. Dati catastali	180
9.1.4. Conformità catastale	180
9.2. Descrizione sommaria del bene	181
9.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	181
9.2.2. Caratteristiche del fabbricato	181
9.2.3. Parcheggio	181
9.2.4. Collegamenti pubblici	181
9.2.5. Descrizione dell'immobile	181
9.2.5.1. Finiture	183
9.3. Proprietà del bene	184
9.3.1. Proprietà attuale del bene	184
9.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	184
9.4. Stato di possesso del bene	184
9.4.1. Soggetti con residenza nell'immobile	184
9.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	184
9.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	184
9.5.1. Oneri condominiali	184
9.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	185
9.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	185
9.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	185
9.5.5. Atti di asservimento urbanistico	185
9.5.6. Altre limitazioni d'uso	185
9.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	186
9.6.1. Iscrizioni ipotecarie	186
9.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	186
9.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	186
9.7.1. Regolarità edilizia	186
9.7.1.1. Regolarizzazione delle difformità	186
9.7.2. Indagine urbanistica	187
9.8. Attestato di Prestazione Energetica	188
9.9. Determinazione del valore di mercato	189
9.9.1. La superficie commerciale	189
9.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile	189
9.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	190
9.9.2.1. Fonti di informazione	191
9.9.2.2. Coefficienti di differenziazione	193
9.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	194
10. Lotto n°7: laboratorio di Via Serra 7/1 (immobile 20)	196
10.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	196
10.1.1. Identificazione del bene	196

10.1.2. Confini	196
10.1.3. Dati catastali	197
10.1.4. Conformità catastale	197
10.2. Descrizione sommaria del bene	198
10.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	198
10.2.2. Caratteristiche del fabbricato	198
10.2.3. Parcheggio	198
10.2.4. Collegamenti pubblici	198
10.2.5. Descrizione dell'immobile	198
10.2.5.1. Finiture	200
10.3. Proprietà del bene	201
10.3.1. Proprietà attuale del bene	201
10.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	201
10.4. Stato di possesso del bene	201
10.4.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	201
10.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	201
10.5.1. Oneri condominiali	201
10.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	202
10.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	202
10.5.4. Atti di asservimento urbanistico	202
10.5.5. Altre limitazioni d'uso	202
10.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	202
10.6.1. Iscrizioni ipotecarie	202
10.6.2. I pignoramenti e le altre iscrizioni pregiudizievoli	202
10.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	203
10.7.1. Regolarità edilizia	203
10.7.1.1. Regolarizzazione delle difformità	203
10.7.2. Indagine urbanistica	203
10.8. Attestato di Prestazione Energetica	204
10.9. Determinazione del valore di mercato	205
10.9.1. La superficie commerciale	205
10.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile	205
10.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	206
10.9.2.1. Fonti di informazione	206
10.9.2.2. Coefficienti di differenziazione	208
10.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	209
11. Lotto n° 8 : appartamento Corso Martinetti 44/18 (immobile 21).....	211
11.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	211
11.1.1. Identificazione del bene	211
11.1.2. Confini	211
11.1.3. Dati catastali	211
11.1.4. Conformità catastale	212
11.2. Descrizione sommaria del bene	212
11.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona	212

11.2.2. Caratteristiche del fabbricato	214
11.2.3 Parcheggio	215
11.2.4. Collegamenti pubblici	215
11.2.5. Descrizione dell'immobile	216
11.2.5.1. Finiture dell'appartamento	218
11.3. Proprietà del bene	219
11.3.1. Proprietà attuale del bene	219
11.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	219
11.4. Stato di possesso del bene	220
11.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile	220
11.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	220
11.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	220
11.5.1. Oneri condominiali	220
11.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico	221
11.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	221
11.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	221
11.5.5. Atti di asservimento urbanistico	221
11.5.6. Altre limitazioni d'uso	221
11.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	221
11.6.1. Iscrizioni ipotecarie	221
11.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	221
11.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	222
11.7.1 Regolarità edilizia	222
11.7.1.1. Regolarizzazione della difformità	222
11.7.2 Indagine urbanistica	223
11.8. Attestato di Prestazione Energetica	224
11.9. Determinazione del valore di mercato	225
11.9.1. La superficie commerciale	225
11.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile	225
11.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	227
11.9.2.1. Fonti di informazione	227
11.9.2.2. Coefficienti di differenziazione	229
11.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	230
12. Riepilogo: valore base d'asta degli otto lotti	232
13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto	235
13.1 Operazioni peritali	235
13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	235
14. Elenco degli allegati	236

1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositati sul fascicolo in Polisweb, da cui risulta la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della legge 302/1998 in esenzione al bollo in quanto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) redatto dal Notaio Sergio Rovera che riporta la descrizione dei beni oggetto di esecuzione secondo le risultanze dei registri catastali, le provenienze degli immobili e le formalità pregiudizievoli.

La documentazione risulta quindi completa.

2. Cronologia delle operazioni peritali

Ho disposto l'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 07/05/2018 (allegato 01_comunicazione inizio operazioni peritali), la data del sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, per il giorno 18/05/2018, al debitore esecutato, XXX a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede, ai comproprietari (Fiorenza Cavanna, Margherita Lecchi, Giuseppe Moratti, Valeria Moratti per la proprietà superficiale di due box in autorimessa), ai creditori procedenti (Banca Monte dei Paschi di Siena e Condominio Autobox Serra) e ai creditori intervenuti (Barbara Macciocu, Giovanni Settembresi e Andrea Trichilo) all'indirizzo PEC degli avvocati che li rappresentano.

Nel frattempo sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi Catastali, per ciascun immobile, la relativa Visura Storica per Immobile, la Planimetria Catastale ed avviate le ricerche relative alla regolarità edilizia di ciascun immobile ed inviata al Comune di Genova la richiesta di visura dei progetti disponibili degli immobili.

Il giorno 18 maggio 2018 mi sono presentata all'appuntamento presso gli uffici della XXX con il collega arch. Stefano Lantero, sono stata ricevuta dal Presidente XXX e dal responsabile dell'ufficio tecnico XXX, che mi hanno guidato ad una prima visita generale agli immobili oggetto di esecuzione, gli uffici della XXX, la residenza attualmente occupata dai profughi, l'autorimessa sul cui lastrico solare è situato il campo da tennis e i locali annessi, l'appartamento di via Serra 5/XX, attualmente libero, il laboratorio su via Serra ed stata rimandato a date successive il rilievo specifico di ogni singolo immobile. Contestualmente è stato visionato il box XX (immobile 16) di proprietà superficaria della signora XXX, che mi aveva contattata telefonicamente e lasciato il box aperto per il sopralluogo.

Il giorno 1 giugno 2018, nella sede della XXX ho incontrato la signora XXX, responsabile della segreteria e il signor XXX, gli unici dipendenti della XXX entrambi creditori intervenuti nella presente procedura, che mi hanno fornito supporto e collaborazione nel reperimento di informazioni e documentazione relativa agli immobili in oggetto; accompagnata dal signor XXX, ho effettuato il sopralluogo all'appartamento di via Serra 5/XX, alla presenza del signor XXX, l'ex custode del XXX, oggi pensionato, che abita nell'immobile, di cui è stato eseguito un rilievo tecnico comprensivo di riprese fotografiche e misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

Il giorno 6 giugno 2018 accompagnata dal signor XXX, ho effettuato il sopralluogo all'appartamento di via Serra 5/XX (disabitato), e al laboratorio di via Serra 7/XX, in entrambi è stato eseguito un rilievo tecnico comprensivo di riprese fotografiche e misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

Il giorno 13 giugno 2018 ho effettuato il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione sempre in via Serra 7, dati in locazione al XXX, alla presenza del signor XXX, segretario del Centro e del signor XXX, maestro di tennis. E' stato eseguito un rilievo tecnico comprensivo di rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, del locale segreteria, del locale

spogliatoio e docce e dei due campi sportivi che poi sono stati sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

Lo stesso giorno ho incontrato, presso i locali della sede della XXX, il dott. XXX, coadiuvato dalla dott. XXX e dal signor XXX, che mi ha illustrato ulteriori problematiche sulle servitù attive e passive degli immobili esegutati, fornendomi documentazione relativa alle stesse e gli atti relativi alla proprietà della XXX. Ci siamo accordati per ulteriore incontro per sopralluogo presso l'immobile di Corso Martinetti 44/XX, unico immobile esegutato esterno al complesso di via Serra.

Il giorno 9 luglio 2018, è stato effettuato il sopralluogo della Residenza collettiva e dei locali di ufficio della sede della XXX, insieme al collega arch. Stefano Lantero, che ho incaricato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dei due immobili (immobile 1 e immobile 2), ed alla presenza del signor XXX. Degli immobili è stato eseguito, in varie fasi successive, un rilievo tecnico comprensivo di riprese fotografiche e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

Il giorno 16 luglio 2018, è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile di Corso Martinetti 44/XX a Sampierdarena, accompagnata da un collaboratore, alla presenza del signor XXX, un conoscente della signora XXX, residente nell'immobile, che in quel periodo si trovava in Sicilia. Degli immobili è stato eseguito un rilievo tecnico comprensivo di riprese fotografiche e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

Il giorno 18 luglio 2018 ho partecipato con l'arch. Stefano Lantero al sopralluogo sollecitato dal Presidente della XXX con i rappresentanti della società XXX, che ha recentemente acquistato l'edificio (E.I. XXX), che era di proprietà della XXX stessa, attualmente utilizzato come succursale del XXX, situato in via Peschiera XXX, con cui costituiva un tutt'uno e su cui sussistono varie servitù, tra cui i locali della centrale termica, situata sul tetto dell'edificio XXX in cui si trovano due caldaie, una esclusiva per la residenza collettiva e l'altra in condivisione tra gli uffici della sede della XXX e l'edificio del XXX oltre che i percorsi di evacuazione in caso di incendio

per l'agibilità sia del XXX sia del XXX.

Il 10 settembre 2018 ho fatto un ulteriore sopralluogo nei locali della Residenza Collettiva, accompagnata dai dipendenti delle due cooperative di accoglienza dei migranti che sono in locazione, ed un sopralluogo nell'Autobox Serra, per i rilevamenti di ulteriori dettagli.

Lo stesso giorno venivo contattata telefonicamente dal signor Francesco Sarchi (studio di consulenze immobiliari Sarchi & Associati), per avere informazioni per conto della signora XXX (proprietà superficiaria, box XXX), perorando la causa dell'infondatezza della procedura del pignoramento della proprietà dell'area.

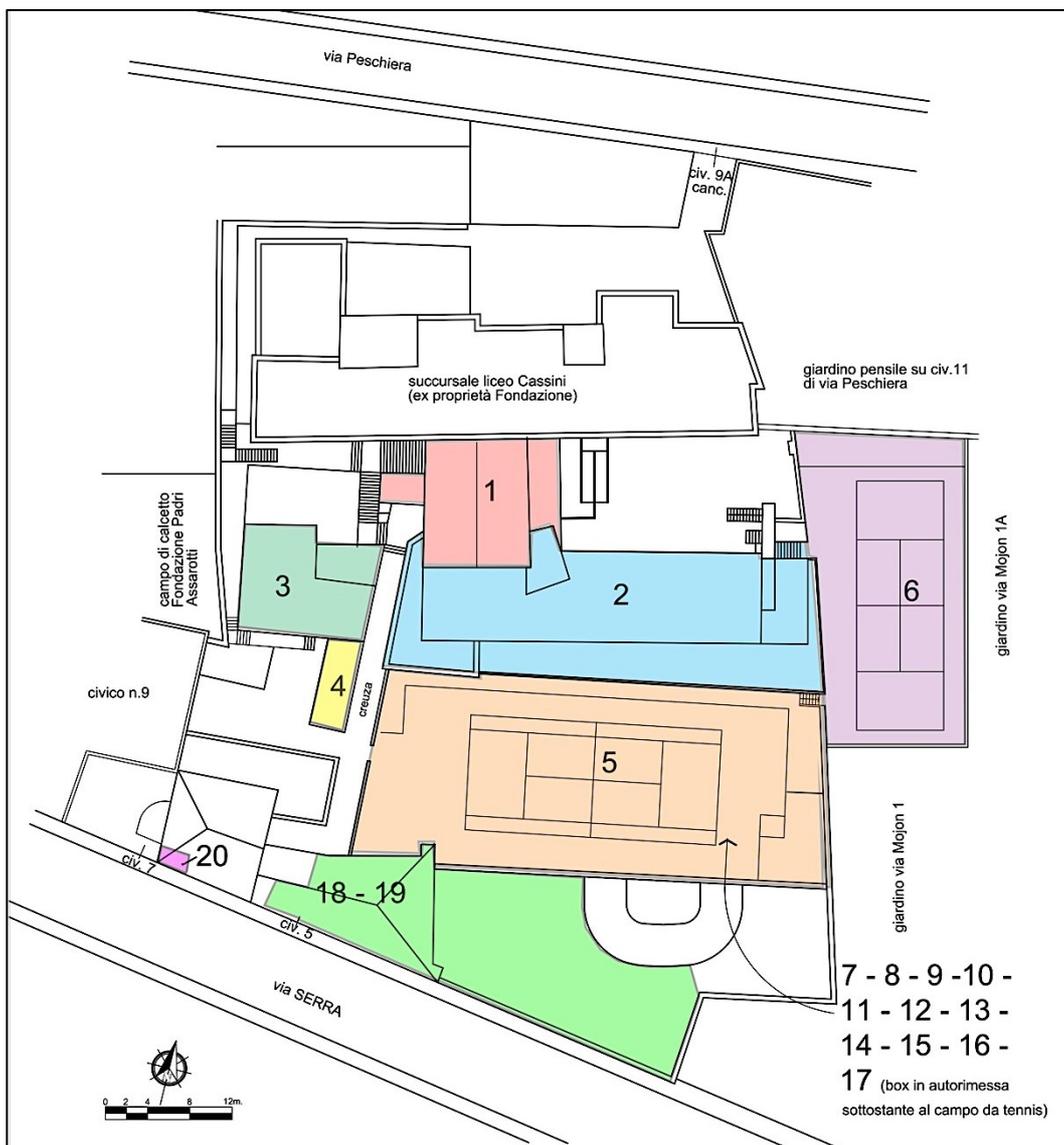
Il 17 settembre 2018 ho fatto il sopralluogo nei nove box pertinenziali di proprietà della XXX, che sono stati resi accessibili dal Presidente della XXX, per il rilievo sia metrico sia fotografico.

Il 19 settembre ho incontrato presso l'Autobox Serra il signor XXX (comproprietario del diritto di superficie al 25% del box XXX) che mi ha consentito l'accesso al box per il rilievo sia metrico sia fotografico.

Il giorno 21 settembre 2018, ricevevo raccomandata datata 18 settembre (per conoscenza all'Avv. Andrea Marelli, difensore del creditore procedente) da parte del signor Francesco Sarchi, che a sostegno della signora XXX (box XX) afferma che l'area dell'autobox è priva di valore commerciale (vedi punto 6 della presente relazione ed allegato).

3. Identificazione dei beni e suddivisione in lotti autonomi

Gli immobili oggetto di perizia sono situati nel comune di Genova, fanno parte del complesso immobiliare situato in via Serra sede della XXX, in cui si sono succedute nel tempo varie trasformazioni e trasferimenti di proprietà (immobili da n.1 a n.20), ad eccezione dell'appartamento di corso Martinetti 44/XX che è situato a Sampierdarena (immobile n.21), oggetto di un lascito alla suddetta XXX.



Planimetria con identificazione immobili in via Serra (da n.1 a n.20)

In relazione alla verifica ed analisi della attuale destinazione d'uso, dei vincoli e

servitù sussistenti tra le varie parti, si è ritenuto di suddividere gli immobili nei seguenti lotti autonomi:

Lotto n°1: uffici via Serra 7/XX (immobile 1) + residenza collettiva via Serra 7 (immobile 2)

Lotto n°2: segreteria Associazione sportiva di Via Serra 7/XX (immobile 3) + spogliatoio e docce (immobile 4) + campo da tennis - lastrico solare su autorimessa (immobile 5) + campo da tennis – tettoia (immobile 6) + n° 9 box in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobili da 7 a 15)

Lotto n°3: area di box n.XX in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobile 16)

Lotto n°4: area di box n.XX in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobile 17)

Lotto n°5: appartamento di Via Serra 5/XX (immobile 18)

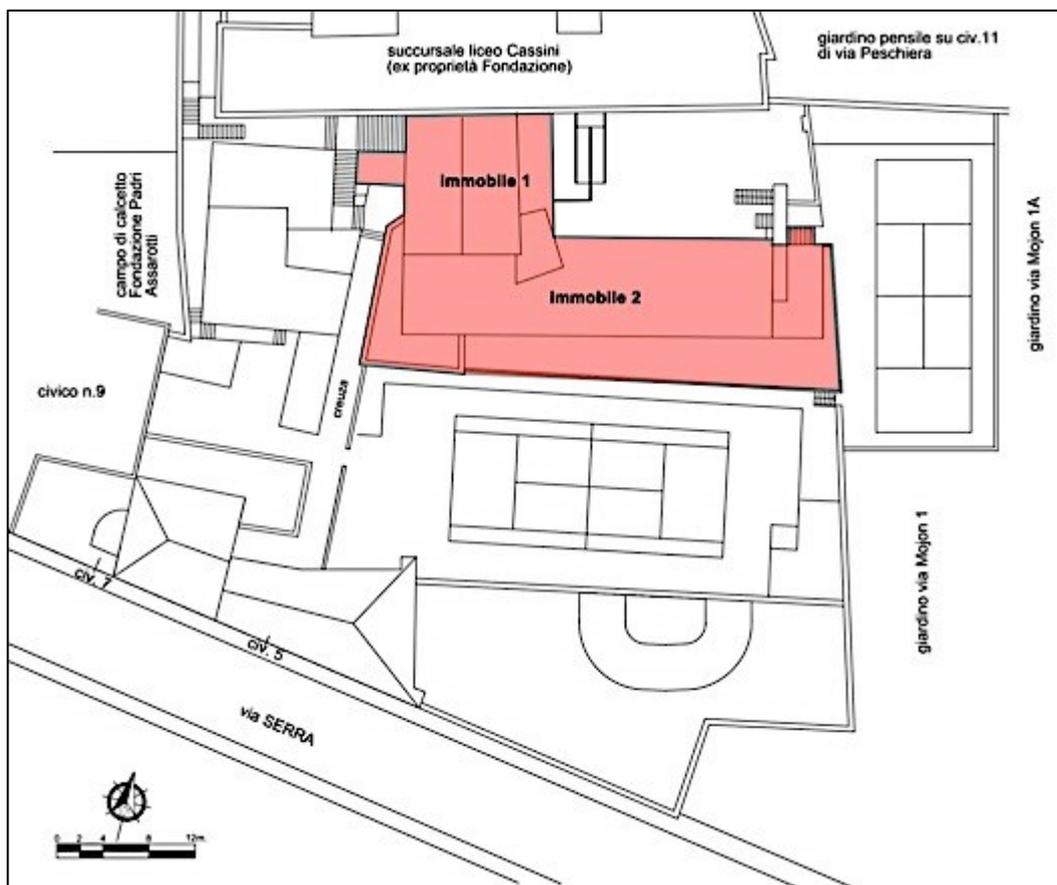
Lotto n°6: appartamento di Via Serra 5/XX (immobile 19)

Lotto n°7: laboratorio di Via Serra 7/XX (immobile 20)

Lotto n° 8 : appartamento Corso Martinetti 44/XX (immobile 21)

4. Lotto n°1: uffici via Serra 7/XX (immobile 1) + residenza collettiva via Serra 7 (immobile 2)

Il lotto è costituito dagli uffici amministrativi della XXX e dal fabbricato della residenza collettiva. Si è ritenuto di accorpate i due immobili in un unico lotto poiché tra le due parti sono risultate molte interdipendenze e condivisioni di servizi, di cui alcuni già sono venuti a mancare in seguito alla vendita dell'edificio della succursale del xxx XXX (E.I.892/2014), e che potrebbero essere scisse solo mediante importanti interventi di ristrutturazione edilizia, quali ad esempio il sistema dei collegamenti verticali, la condivisione del terrazzo sul lastrico solare della residenza, accessibile tramite una scala dagli uffici e solo con ascensore dalla residenza; la mancanza di servizi igienici negli uffici per il personale addetto (che erano localizzati nell'edificio "XXX"); il terzo ed ultimo piano della residenza è collegato agli altri piani solo via ascensore ed accessibile attraversando gli uffici.



Individuazione degli edifici nella planimetria generale delle proprietà della XXX

4.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

4.1.1. Immobile n°1

4.1.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è costituito dagli uffici della sede della XXX, è segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra, distinto con il numero di interno XX. L'accesso è situato lungo la creuza privata che connette via Serra con via Peschiera e si articola su due piani, il piano terreno è composto da un ingresso, un terrazzo esterno all'ingresso, due uffici, una reception, un atrio che si apre sul cortile interno (che era di proprietà della XXX ed è stato recentemente trasferita alla società XXX R.G.E.XXX congiuntamente all'edificio scolastico XXX), dove sussistono varie servitù, uscite di sicurezza, vie di fuga e l'accesso alla sottostazione dell'impianto termico (la centrale termica è situata sulla copertura dell'edificio XXX); il vano scala conduce al piano superiore dove è situato un grande ufficio attualmente suddiviso da un interparete attrezzata (mobile). Dal vano scala si accede al terrazzo praticabile di copertura della residenza.

4.1.1.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'edificio succursale XXX;

ad est con la creuza;

a sud con la residenza;

ad ovest con la residenza e il cortile;

sopra con il terrazzo accessibile da un'aula del XXX, e con lastrico solare;

sotto residenza e terrapieno.

4.1.1.3. Dati catastali

(allegato 02_visura catastale_immobile1_ufficio XXX)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	111
Zona Censuaria	1
Subalterno	XX

Categoria	B1 (Collegi e convitti; educandati ricoveri orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
Classe	2
Consistenza	641 mc.
Superficie catastale	199 mq.
Rendita	662,10 euro

4.1.1.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme rispetto alla planimetria depositata a catasto, eccetto che per la chiusura dell'apertura verso la palestra del XXX, operata negli ultimi mesi dalla nuova proprietà, per mezzo di blocchi di laterocemento, di cui si presume abbia provveduto all'regularizzazione.

(allegato 03_planimetria catastale_immobile1_uffici XXX)

4.1.2. Immobile n°2

4.1.2.1. Identificazione del bene

L'immobile è costituito dal fabbricato della residenza collettiva per studenti della XXX del XXX, segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra agli interni XX e XX. L'edificio si articola su quattro piani e gli accessi sono situati lungo la creuza privata che sale dal civico n.7 di via Serra, un accesso al piano terreno e l'altro al primo piano.

Il piano terreno e il primo piano comprendono sette alloggi organizzati su due livelli articolati nel modo seguente: al piano terreno ingresso e zona giorno con angolo cottura, al secondo livello (primo piano) a cui si accede mediante una scaletta interna all'alloggio, la zona notte e il bagno. Sul lato lungo la creuza (ovest) sia al piano terra sia al primo piano si trovano spazi d'uso comune, zona cucina-pranzo, soggiorno e sala di studio; sul lato est del piano terreno un'ottavo alloggio situato nel corpo di fabbrica sovrastato da terrazzo, organizzato con zona giorno, zona notte e bagno su unico piano. Ogni alloggio è dotato al piano terreno di un terrazzo esposto a sud con vista sul campo da tennis sottostante.

Il secondo e terzo piano comprendono diciotto camere (doppie e singole) tutte dotate di bagno.

I quattro piani dell'edificio sono collegati tra di loro mediante l'ascensore che conduce anche al terrazzo praticabile della copertura dell'edificio, a cui si accede mediante scala interna dagli uffici della XXX (immobile1).

I primi tre piani sono collegati da una scala che attraversa la parte più antica del fabbricato, mentre l'ultimo piano è accessibile, via scala, solo dal ballatoio situato nel cortile esterno agli uffici della XXX.

4.1.2.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con gli uffici della XXX e con il cortile (proprietà XXX);

ad est con la creuza;

a sud il campo da tennis situato sulla copertura dell'autosilos (immobile 5);

ad ovest con il campo da tennis (immobile 6);

sopra cielo;

sotto terrapieno.

4.1.2.3. Dati catastali

(allegato 04_ visura catastale_immobile2_residenza)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA	
Foglio	105	
Particella	111	883
Subalterno	XX	XX
Zona Censuaria	1	
Categoria	B1 (Collegi e convitti; educandati ricoveri orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme)	
Classe	4	
Consistenza	3679 mc.	
Superficie catastale	1290 mq.	
Rendita	5510,15 euro	

4.1.2.4. Conformità catastale

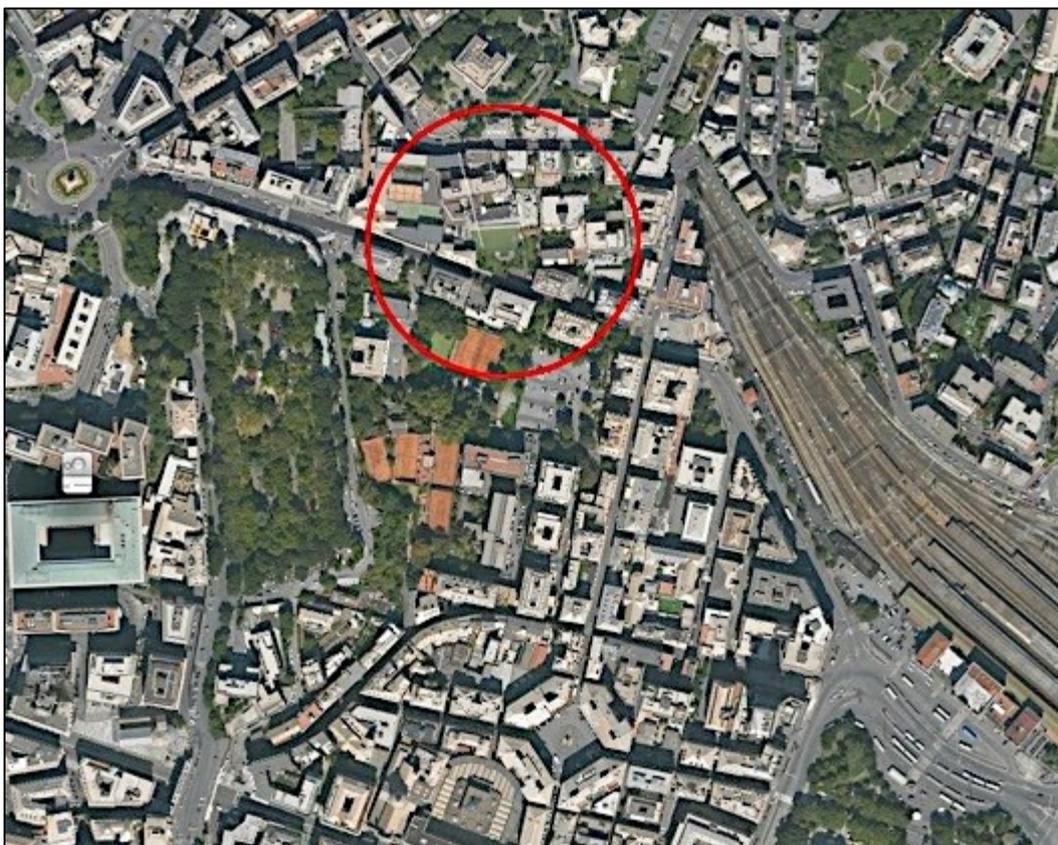
L'immobile risulta conforme rispetto alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 05_planimetria catastale_immobile 2_residenza)

4.2. Descrizione sommaria dei beni

4.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il complesso della XXX si trova nel centro del Comune di Genova, compreso nel Municipio I Centro Est, nell'Unità di San Vincenzo, a breve distanza dalla Stazione Brignole e da via XX Settembre.



Via Serra è la strada di collegamento tra piazza Corvetto e la stazione Brignole (oggi percorribile a senso unico solo in questa direzione), fu aperta a proprie spese nel 1838 dalla famiglia Serra per collegare i palazzi di loro proprietà. Un tempo era denominata "via degli Orfani" perché nella zona sorgeva fin dal 1538 l'Orfanotrofio S. Giovanni Battista". Nella via, ampliata e migliorata nel 1845, si trovano l'Istituto Nazionale Sordomuti e diversi palazzi signorili.

4.2.2. Parcheggio

Nella zona non c'è disponibilità di parcheggio libero durante le ore diurne (Blu area), e sono presenti vari parcheggi a pagamento sia esterni sia in autorimessa.

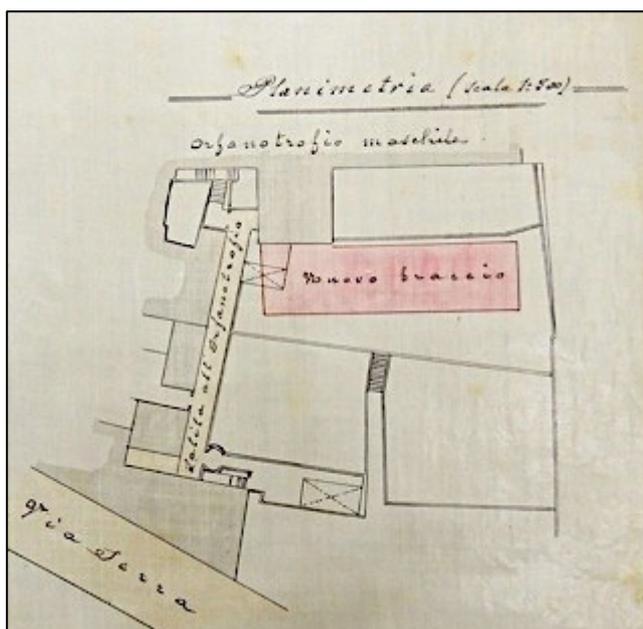
4.2.3. Collegamenti pubblici

Il fabbricato si trova a mezzo chilometro dalla stazione ferroviaria di Brignole, dalla cui area esterna si trovano il capolinea e le fermate della maggior parte delle linee AMT che connettono le varie parti della città, all'interno della stazione si trova anche il capolinea della metropolitana che collega l'area velocemente con il centro urbano e la Val Polcevera.

L'aeroporto Cristoforo Colombo a Sestri Ponente si trova a circa 11 chilometri.

4.2.4. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è stato oggetto nel tempo di varie trasformazioni. Presso l'archivio Storico del Comune di Genova è stato reperito il progetto del 1898 che richiedeva al Comune l'autorizzazione di ampliare il fabbricato preesistente dell'Orfanotrofio situato in via Serra. Dalle tavole del progetto l'Orfanotrofio era costituito dall'edificio del "XXX" parallelo al versante acclive verso via Serra ed un braccio ortogonale ad esso, costituito dal corpo degli attuali uffici della XXX. La richiesta riguardava la costruzione del fabbricato attualmente definito la residenza, che si sviluppa lungo il lato sud del corpo uffici parallelamente al preesistente edificio "XXX", definendo i contorni di un cortile. L'edificio era composto di due piani aventi notevoli altezze. Al piano terreno era situata la cappella ed una sala di ricreazione, mentre al primo



piano non erano definite le funzioni. La struttura dell'edificio era prevista in



muratura portante (allegato 06_progetto edilizio 1898).

Nella relazione del progetto presentato nel 2002 e realizzato nel 2006, è riferito che nella prima metà del 1900 erano state effettuate trasformazioni nel fabbricato con la messa in

opera di solai di cemento armato e che era stato utilizzato per lungo tempo per laboratori scolastici, poi quando le scuole statali sono state trasferite, il fabbricato è caduto in uno stato di forte degrado.

L'ultimo progetto di riqualificazione, ha riguardato la ri-organizzazione funzionale degli spazi interni allo scopo di ricavare residenze per studenti mantenendo inalterate le volumetrie esterne e gli ingombri del fabbricato sia in planimetria sia in altezza. Sono state modificate le altezze interne, che nell'originario edificio erano di circa sei metri a piano, ricavando quattro piani dai due preesistenti, modificando di conseguenza il numero delle finestre.

Al piano terreno e al primo piano sono stati ricavati alloggi su due livelli organizzati nel modo seguente: al piano terra ingresso e zona giorno con angolo cottura, al secondo livello, (primo piano del



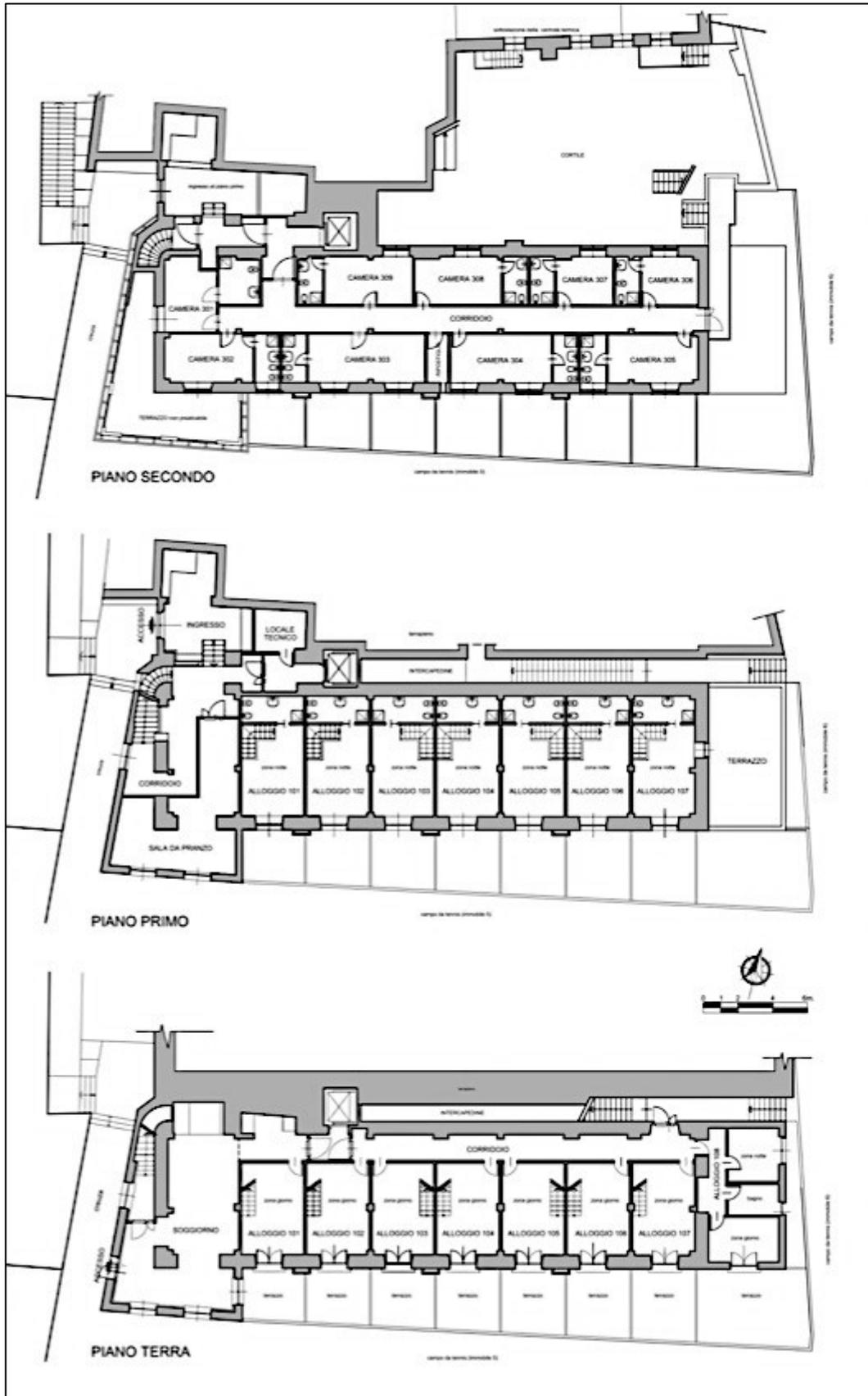
fabbricato) a cui si accede tramite una scala interna all'alloggio, la zona notte e il servizio igienico. Ai piani secondo e terzo sono state ricavate camere doppie e singole dotate di servizio igienico. I servizi igienici sono stati dotati di ventilazione

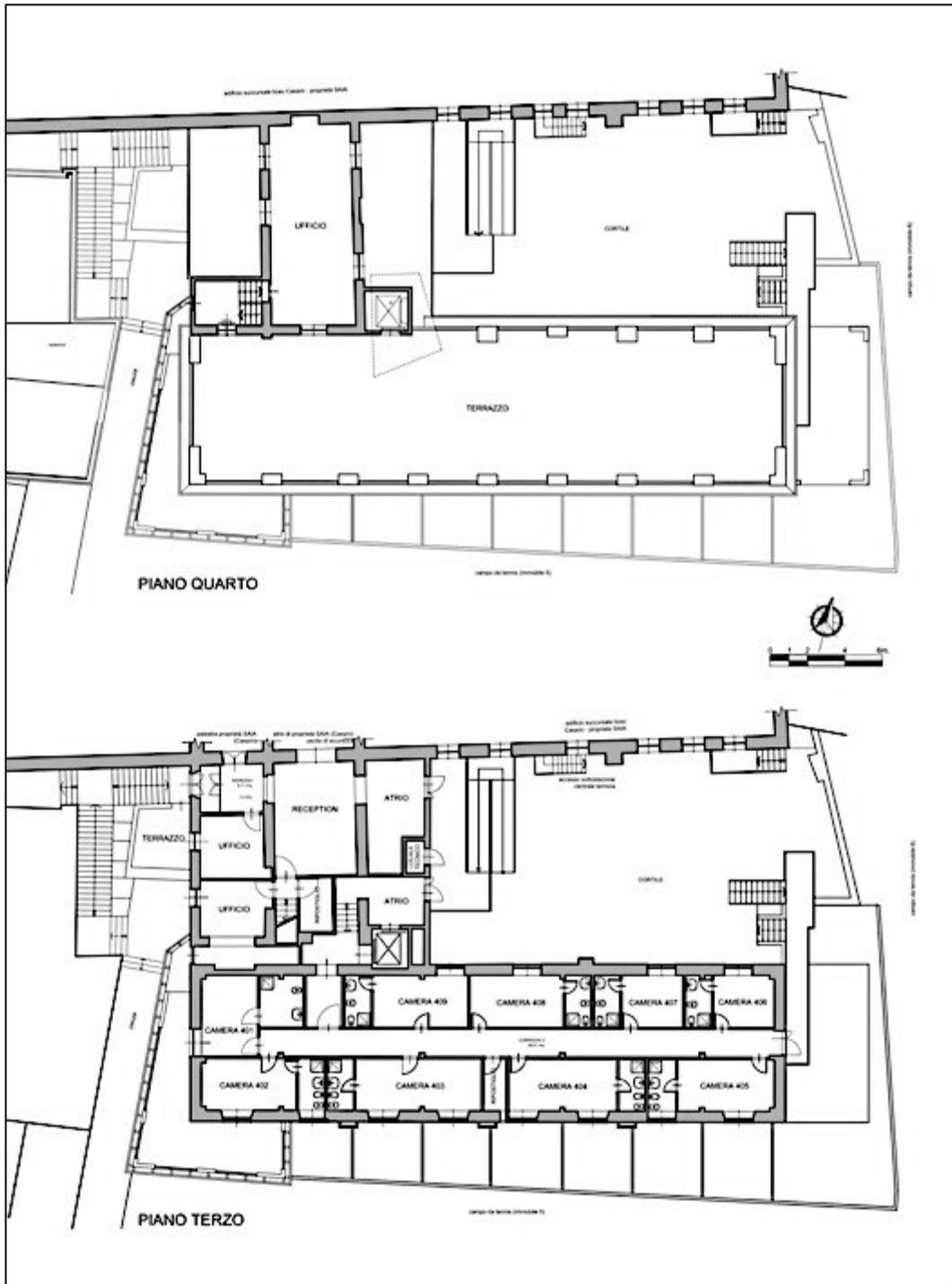
forzata per garantire il ricambio dell'aria. Al piano terra e al primo piano nel corpo più basso e più antico, adiacente alla creuza sono stati ricavati spazi di uso comune quali, zona cucina-pranzo, sala per lo studio e di incontro. Le altezze interne nette dei piani sono di 2,70 metri, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre nei servizi igienici sono rivestite di piastrelle lavabili così come nelle zone cottura degli alloggi e nella cucina comune, sono provvisti di dispositivi di aspirazione dei fumi. Esternamente l'edificio è rifinito in intonaco civile e tinteggiato in colore arancione chiaro. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in colore verde. E' stato predisposto un ascensore all'interno del fabbricato per garantire il collegamento tra i piani oltre alle antiche scale, che connettono i primi tre piani, mentre il quarto è accessibile dagli uffici della XXX.

Gli ingressi all'edificio sono dal civico numero 7 di via Serra, percorrendo la salita in mattoni interna al complesso, un accesso al piano terreno al numero 6, poi salendo fino in prossimità alla statua di San Giovanni Battista, dove si trova l'ingresso storico con atrio a doppia altezza al numero 8, da cui si accede al primo piano e con scala interna al secondo piano, mentre il terzo, alla sommità della salita, individuato dal numero 9, l'ingresso agli uffici della XXX nella parte di edificio più antica.

L'adempimento alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche è stato attuato, per garantire l'accesso alla struttura, mediante un ascensore nel cortile di accesso su via Peschiera a servizio della residenza e dell'edificio XXX. Mediante questo ascensore è possibile accedere direttamente dal cortile carrabile di via Peschiera 9 cancello, (oggi proprietà XXX) all'interno dell'edificio principale fino alla quota reception della nuova struttura.

(allegato 07_restituzione grafica rilievo uffici e residenza)





Alcune foto sono di seguito riportate per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 08 documentazione fotografica_uffici e residenza)



Il fabbricato della residenza



L'accesso al primo piano dalla creuza



Alloggio 104 – zona giorno





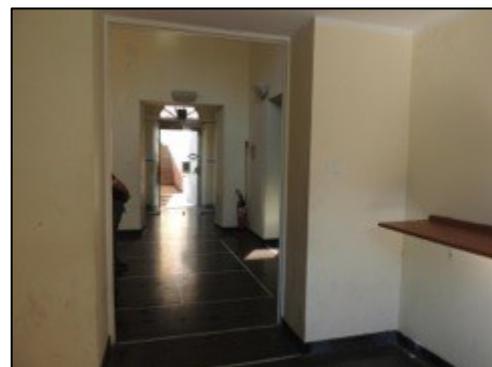
sul fondo porta bagno



Camera 304 - piano secondo



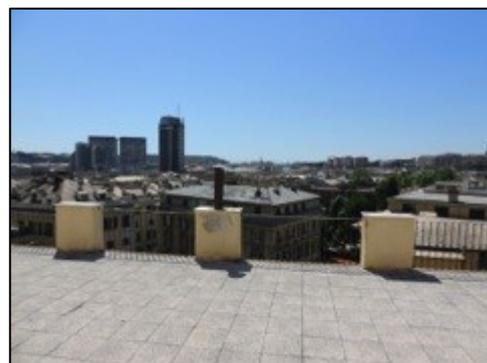
Camera 401 - piano terzo



Gli uffici della XXX piano terzo



Il terrazzo piano quarto



4.2.4.1 Finiture

Immobili di buon livello, in discreto stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive	
Struttura	Originariamente in muratura portante successivamente integrata con elementi in cemento armato in occasione della recente ristrutturazione; solai in laterizio con travetti in cemento armato;
Infissi esterni	Uffici: persiane in alluminio color verde; Residenza: persiane in alluminio color verde;
Finestre	Uffici: serramenti in alluminio color metallo vetro doppio; Residenza: serramenti in alluminio color bianco doppio vetro;
Porte di accesso	Uffici: porta blindata rivestita in legno; Piano primo residenza: struttura metallica laccata in color verde in parte con pannello vetrato, sormontata da rosone; Piano terreno residenza: porta finestra in struttura metallica con pannello in vetro.
Porte interne	Uffici: in alluminio con pannello vetrato; Residenza: in legno tamburato color legno naturale; porte a tenuta di fumo e taglia fuoco;
Pavimenti	Uffici: graniglia di marmo alla genovese; Residenza: piastrelle in ceramica negli alloggi, camere e spazi comuni, nell'atrio di ingresso al primo piano marmo carrara con tozzetto nero in ardesia;
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate in colore bianco; Bagni: piastrelle fino ad h = 2,00 metri;
Soffitti	Uffici: intonacati e tinteggiati di colore bianco al piano terzo; al piano quarto controsoffitto con pannelli in fibra minerale visibilmente deteriorati dalle infiltrazioni dal terrazzo sovrastante (proprietà XXX); Residenza: controsoffitto a pannelli in fibra minerale;
Bagno	Uffici: assenti; Residenza: le camere e gli alloggi sono dotati di bagno composto da lavabo, w.c., bidet e doccia completi di rubinetteria. I bagni sono 25 di cui 2 per soggetti disabili;

Impianti	
Idrico	Fornitura a bocca tassata, con serbatoio di accumulo situato sul tetto dell'edificio "XXX";
Gas	Metano;
Elettrico	In sottotraccia a norma di legge provvisto di dispositivi salvavita;
Climatizzazione invernale	Generazione: uffici: Caldaia a condensazione UNICAL ELPREX 340 (2005) in condivisione con edificio XXX; residenza: Caldaia a condensazione UNICAL MODULEX 80U; situate entrambe in centrale termica situata sul terrazzo XXX; Emissione: caloriferi in alluminio di colore bianco nei sigoli locali; nella residenza attualmente l'emissione è stata convertita sui fan coil;
Climatizzazione estiva	Generatore: Aermec situato sul terrazzo XXX (non operativo); Emissione: ventilconvettori (fan coil) nei locali della residenza;
Acqua calda sanitaria	Generatore: stesso impianto riscaldamento; Serbatoi: in sottostazione in locale interrato accessibile dal cortile (proprietà XXX)
Trasporti	Ascensore ad una cabina che collega il piano terreno con il quarto;

4.3. Proprietà dei beni

4.3.1. Proprietà attuale dei beni

Attuali proprietari degli immobili oggetto di stima è la:

XXX XXX con sede in Genova - C.F.: XXX

proprietario per il 100%
per la complessiva piena proprietà

(allegato 09_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale)

Il XXX in Genova è stato fondato nel 1538 da una Pia Confraternita sotto il nome di “XXX”, costituito in Ente Morale dalla Serenissima Repubblica di Genova il 22/04/1580, denominato poi “XXX” ed infine XXX” con R.D. 21/10/1940.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in proprietà della XXX in forza di:

- Delibera della Protettorata n.47 del 23/10/2003 di trasformazione dell’”XXX” in XXX di diritto privato e di modifica della denominazione in “XXX” con allegato l’inventario dei beni immobili di proprietà dell’ente;
- Delibera della Giunta Regionale della Liguria del 23/12/2003, repertorio 1807, modifica istituzionale da pubblica a privata (ex XXX);
- Delibera della Giunta Regionale della Liguria del 07/12/2004, repertorio n.1392, approvazione del nuovo Statuto della “XXX” di Genova

(allegato 10_delibera protettorato + inventario beni+ DGR nuovo statuto)

4.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Come specificato al punto 4.3.1. l’immobile negli ultimi venti anni è stato di proprietà al 100% della XXX (fino al 2003 “XXX”).

4.3.3. Servitù attive e passive

Nel lotto in oggetto risultano seguenti servitù rispetto all’edificio denominato “XXX” (sede della succursale del XXX) che, precedentemente alla vendita alla società XXX (XXX), costituiva un tutt’uno con il XXX:

Il XXX risulta godere delle seguenti servitù attive:

- Accesso alla residenza dall'ingresso degli uffici della XXX attraverso il cortile sud interno.
- La centrale termica dell'impianto di riscaldamento del XXX e degli uffici è situata sul tetto dell'edificio XXX;
- La sottostazione della centrale termica dove sono collocati i serbatoi per l'acqua calda sanitaria, è situata in un locale avente dimensioni 9,50 metri per 6,00 metri con altezza di 2,86 metri, situato nei fondi dell'edificio XXX (non censito in alcun documento né della nuova proprietà né della XXX). L'accesso al locale avviene dal cortile a sud mediante una stretta scala che scende nel locale interrato;
- Il sopradetto cortile sud è l'area di calma per l'eventuale evacuazione nella certificazione di agibilità (SCIA/CPI) della residenza;
- Distribuzione di acqua da bocca tassata. La XXX ha un contratto di somministrazione dall'acquedotto unico, per tutte le proprietà, che passa attraverso il civico n.9 cancello di via Peschiera (edificio XXX);
- L'ascensore situato nell'edificio XXX è stato installato, oltre che consentire la percorrenza verticale dello stesso, anche per l'eliminazione delle barriere architettoniche per l'uso dei disabili della residenza (SCIA/CPI);
- Gli uffici della XXX fruiscono dei bagni situati nell'edificio XXX. Nel mese di giugno l'accesso ai sopradetti bagni è stato impedito al personale con chiusura a chiave della porta da parte della nuova proprietà;
- Il passaggio delle tubazioni a servizio dei presidi antincendio della residenza;

- Il XXX risulta essere gravato dalle seguenti servitù passive:
- Percorso pedonale lungo la creuza (di proprietà della XXX) degli utenti dell'Autobox Serra con via Peschiera 9 cancello (nel 1998 l'IPAB si accollò la servitù del passaggio con l'autorimessa per la cifra di 50 milioni).
- Un accesso della palestra del xxx è situata nell'atrio di ingresso degli uffici della XXX (accesso che è stato chiuso, nel mese di giugno tramite tramezza in mattoni da incaricati dalla nuova proprietà);
- Viabilità sulla creuza, utile per uscita dalla palestra (che è stata chiusa) e l'uscita di emergenza del piano terra del xxx XXX.

(allegato 11_email Presidente XXX_servitù attive e passive)

4.4. Stato di possesso dei beni

I beni risultano per il 100% di proprietà della della XXX

4.4.1. Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 7/09/2018, è emerso che gli interni della residenza corrispondono agli interni XX e XX (in difformità a quanto riportato nella visura catastale genericamente come via Serra 7).

- All'interno 6, il piano terreno della residenza risultano residenti i profughi della cooperativa Biscione i cui nominativi non mi sono stati forniti però specificando che uno di essi risulta irreperibile (alloggi 101 – 102 – 104 – 105 – 106 – 107);
Nell'alloggio 103 abita la signora XXX, nata il 17/07/1978 a Tier (Albania) che dal 29/03/2011, in comodato gratuito (allegato12_comodato gratuito);
- All'interno 8, dove sono ospitati i profughi minorenni non risulta alcun residente.

4.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Risultano due contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate:

- Atto n.12.213 serie 3T, stipulato il 01/11/2014 registrato il 20/11/2014: Contratto di locazione ad uso transitorio (art.1571 e seg. C.C.) tra XXX XXX (locatore) e il "Biscione – Società Cooperativa Sociale Onlus" con sede in Genova, via San Luca 12/20, C.F.: XXX, P.I.: XXX (conduttore) di sei alloggi su due piani, contrassegnati dai numeri 101, 102, 104,105,106,107 situati al piano terreno e primo della residenza, ad uso per profughi stranieri maggiorenni per un massimo di tre persone alloggiate in ciascun appartamento (incarico di assistenza ricevuto in via di emergenza dalla prefettura). Canone di locazione 3.240,00 euro mensili.
Il canone è stato pignorato dall'Agenzia delle Entrate, (riferito dal Presidente della XXX).
Contratto durata dal 1 novembre al 31 dicembre 2014, scaduto e non rinnovato.

(Allegato 13_Contratto locazione e proroghe Biscione)

- Atto n.8.100 serie 3 stipulato il 01/10/2014 e registrato il 15/10/2014: Convenzione tra XXX e XXX con sede in via T. Invrea 20/22 C.F.e P.I. XXX, in cui prendono atto che la Regione Liguria ha individuato nella XXX, in via Serra 7, il XXX regionale per il servizio di prima accoglienza cittadini stranieri minori non accompagnati. La XXX ha messo a disposizione per lo svolgimento del servizio richiesto: il secondo e terzo piano della residenza comprensivo di diciotto camere, per trentadue posti letto: al secondo piano camere 301 – 302 – 303 – 304 – 305 – 306 – 307 – 308 – 309 e al terzo piano le camere 401 – 402 – 403 – 404 – 405 – 406 – 407 – 408 – 409, il cortile, il locale assunzione pasti con frigorifero e micronde, le due lavanderie (ripostiglio), lo spazio comune al primo piano e a rendere fruibili in tempi preconcordati il campo da tennis e gli ampi spazi ricreativi di propria titolarità.

Canone corrisposto alla XXX 5.940,00 euro al mese.

Il canone è stato pignorato dall’Agenzia delle Entrate, (come riferito dal Presidente della XXX).

Contratto durata al 31 dicembre 2014, scaduto e non rinnovato.

(Allegato 14_Contratto locazione e proroghe SABA)

Entrambi i contratti sono stati prorogati al 31 dicembre 2016 dal CdA della XXX; successivamente visto che non è stato più nominato il nuovo CdA (dimissionario) i contratti sono stati prorogati dal Presidente pro-tempore della XXX, XXX:

Il contratto con il centro accoglienza profughi maggiorenni (Biscione) ha scadenza a dicembre 2018, con l’ipotesi di una sua prosecuzione;

Il progetto di accoglienza dei profughi minorenni (Saba), concordato con la Prefettura di Genova, ha scadenza marzo 2019.

4.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.5.1. Oneri condominiali

Non ci sono oneri condominiali in quanto è la stessa XXX che amministra i suoi beni.

4.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

4.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.5.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.5.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

4.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

4.6.1. Iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. XXX/XXX in data 17/12/2004, per euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 1.600.000 (unmilione seicentomila) a seguito di atto in data 10/12/2004, n.29319 di repertorio dott. Andrea Fusaro, notaio in Genova, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F.:00884060526, domicilio ipotecario eletto: piazza Salimbeni 3 a carico della "XXX"; qui precisandosi che detta formalità risulta annotata di erogazione a saldo in data 10/07/2006 ai numeri XXX/XXX;
- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. xxx/xxx in data 21/12/2006, per euro 2.700.000 (duemilione settecentomila) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 1.350.000 (unmilione trecentocinquanta mila) a seguito di atto in data 19/12/2006, n.17107/7866 di repertorio dott. Carlo d'Arco, notaio in Genova, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F.:00884060526, domicilio ipotecario eletto: piazza Salimbeni 3 a carico della "XXX";
- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. xxx/xxx in data 23/06/2010, per euro 500.000 (cinquecentomila) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 250.000 (duecentocinquanta mila) a seguito di atto in data 21/06/2010, n.19748/10012 di repertorio dott. Carlo d'Arco, notaio in Genova, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F.:00884060526, domicilio ipotecario eletto: piazza Salimbeni 3 a carico della "XXX";

4.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento trascritto il 28 luglio 2017 ai nn.xxx/xxx, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena a carico della “XXX”;
(allegato 09_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale)

4.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

4.7.1 Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Archivio Storico del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto del fabbricato di via Serra 7, approvato con decreto n.448 del 22/11/1898 “di un nuovo braccio di fabbrica, parallelo al corpo principale, che l'Amministrazione di questa Opera Pia si propone di eseguire nel terreno di sua proprietà presso via Serra e spera di ottenere l'autorizzazione ai sensi dei vigenti regolamenti”;

(allegato 06_progetto edilizio 1898)

La ricerca condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito la visura dei progetti del fabbricato in oggetto:

- Permesso di costruire n.408 del 29/05/2003 della Direzione Mobilità Sviluppo Economico ed Ambiente - Settore Edilizia Privata – Sportello Unico per le Imprese per “Ristrutturazione fabbricato per realizzare un alloggio per studenti, nell'ambito del complesso immobiliare del XXX, contraddistinto con il civico 7 di via Serra – Prog. n. S.U. 264/2002” a favore di XXX;
- Permesso di costruire n.632 del 06/10/2005 della Direzione Mobilità Sviluppo Economico ed Ambiente - Settore Edilizia Privata – Sportello Unico per le Imprese per “Permesso di Costruire inerente variante in corso d'opera della ristrutturazione edificio per alloggi studenti, in via Serra 7 (Permesso di costruire n.408 del 29/05/2003) Prog. n. S.U. 153/2005” a favore di XXX XXX;
- Permesso di costruire n.171 del 23/03/2006 della Direzione Mobilità Sviluppo Economico ed Ambiente - Settore Edilizia Privata – Sportello Unico per le Imprese per “Permesso di Costruire inerente seconda variante in corso d'opera della ristrutturazione edificio per alloggi studenti, in via Serra 7 (Permesso di costruire n.408 del 29/05/2003) (Prima v.c.o. Provv.to n.632 del 05/10/2005) Prog. n. S.U. 80/2006” a favore di XXX XXX;

(allegato 15_progetto edilizio 2002-2006)

Dal sopralluogo e dalle analisi è stato riscontrato che l'immobile è conforme al progetto approvato, eccetto che per la chiusura dell'apertura verso la palestra del XXX, operata negli ultimi mesi dalla nuova proprietà, per mezzo di blocchi di laterocemento, di cui si presume abbia provveduto all'regolarizzazione.

4.7.2 Indagine urbanistica



L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38.

- Funzioni Principali ammesse: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

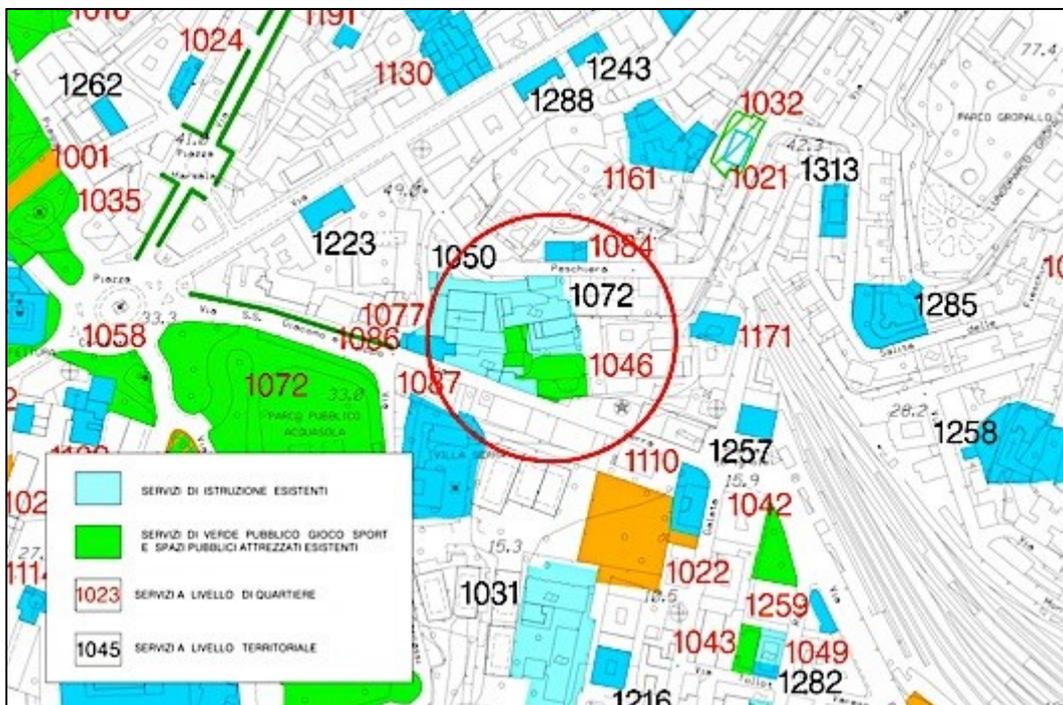
- Prescrizioni generali per Disciplina degli interventi edilizi

Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la

riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno;

Si riporta in allegato lo stralcio delle norme di conformità relative alla zona in oggetto.

(allegato 16_SIS_stralcio norme di conformità PUC)



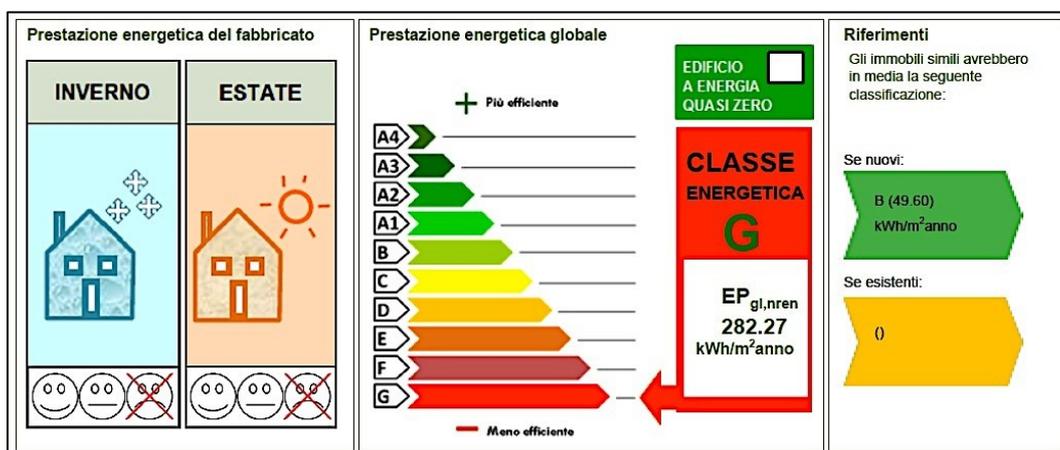
Nella tavola specifica del “Sistema dei Servizi Pubblici” (SIS – S), Struttura del piano livello 3 tav.38 (riportata in stralcio con legenda), l’area della residenza e degli uffici è identificata come “servizi di istruzione esistente a livello territoriale”

4.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Stefano Lantero, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n.2.457, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.2.152.

4.8.1. Gli uffici della sede della XXX

(allegato 17a_APE_uffici XXX_35423_2018_2152_signed - allegato 17b_ricevuta APE_uffici XXX_2018_35423).

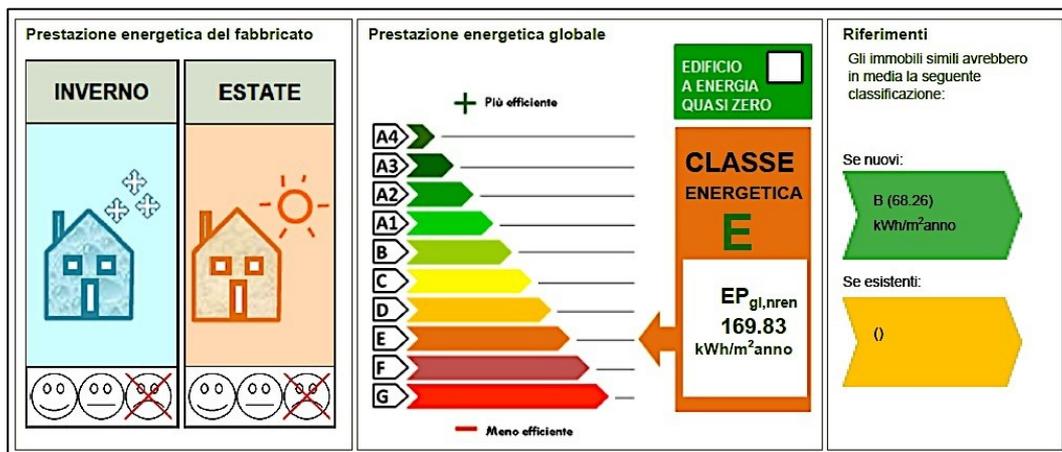


Tale attestato, con il codice identificativo n. 07201835423, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0277619, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 282,27 kWh/mq²anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento termico della copertura dell'immobile può essere migliorata la prestazione energetica con un EP_{gl,nren} di 223,38 kWh/mq² anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di sette anni.

4.8.2. La residenza collettiva

(allegato 18a_APE_residenza_35422_2018_2152_signed - allegato 18b_ricevuta APE_residenza_2018_35422).



Tale attestato, con il codice identificativo n. 07201835422, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0277601, classifica l’immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgl.nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 169,83 kWh/mq²anno.

Nel documento è riportato l’intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato può essere migliorata la prestazione energetica con un EPgl.nren di 151,48 kWh/mq² anno, con un tempo di ritorno dell’investimento di dieci anni.

4.9. Determinazione del valore di mercato

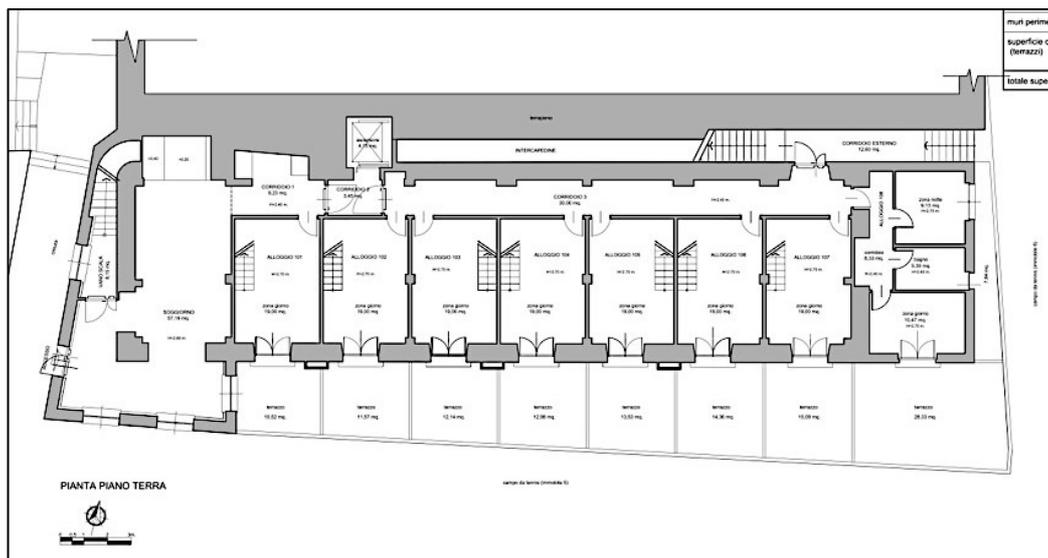
4.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali a quella dei muri interni entrambi calcolati considerando uno spessore massimo di 50 centimetri, ed alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, mentre la superficie delle aree scoperte calpestabili computate al 25% fino a 25 metri quadrati e al 10% i metri quadrati successivi.

La superficie commerciale dell'intero fabbricato risulta essere di **1.550 metri quadrati**, come esplicitato nei paragrafi seguenti.

4.9.1.1. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

4.9.1.1.1. Il piano terreno

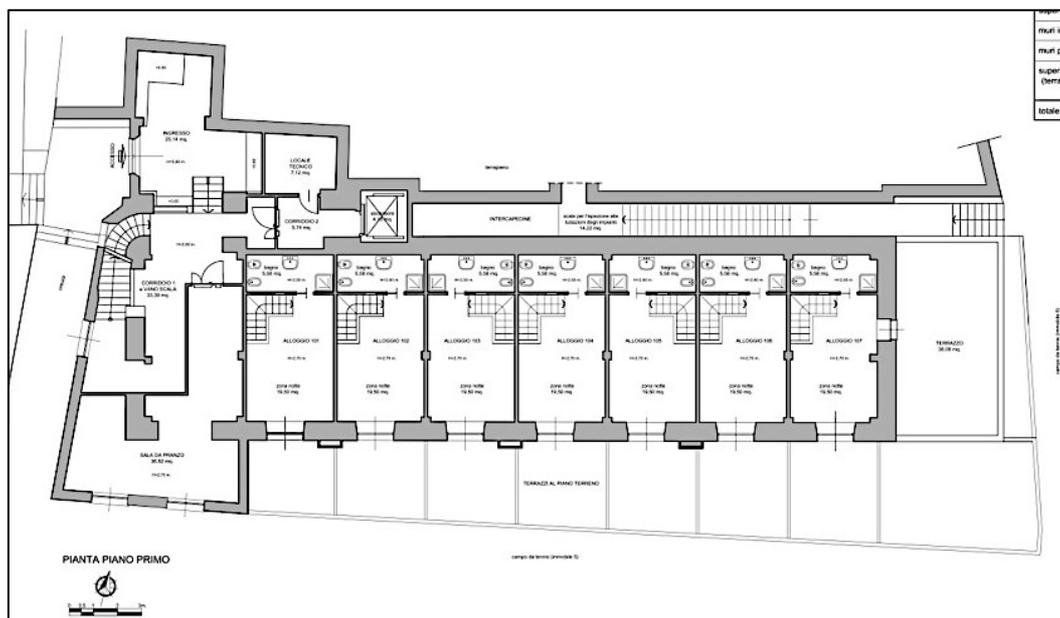


Destinazione d'uso	Superficie
Alloggio 101 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 102 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 103 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 104 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 105 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 106 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 107 - zona giorno	19,00 mq.
Alloggio 108 - zona giorno	10,47 mq.
zona notte	9,13 mq.
bagno	5,39 mq.
corridoio	6,98 mq.
Soggiorno - ingresso	57,19 mq.
Vano scala	8,15 mq.
Corridoio 1	9,23 mq.
Corridoio 2	3,45 mq.
Corridoio 3	30,00 mq.
ascensore	4,15 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	276,94 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	276,94 mq.	100%	276,94 mq.
muri interni	22,38 mq.	100%	22,38 mq.
muri perimetrali	50,83 mq.	100%	50,83 mq.
Superficie calpestabile scoperta (terrazzi)	135,94 mq.		
	25,00 mq.	25%	6,25 mq.
	128,54 mq.	10%	12,85 mq.
Totale superficie commerciale			369,25 mq.

La superficie commerciale del piano terreno è di **369,25 mq.**

4.9.1.1.2. Il piano primo



Stralcio della tavola del piano primo (allegato 07_restituzione grafica rilievo_uffici_residenza)

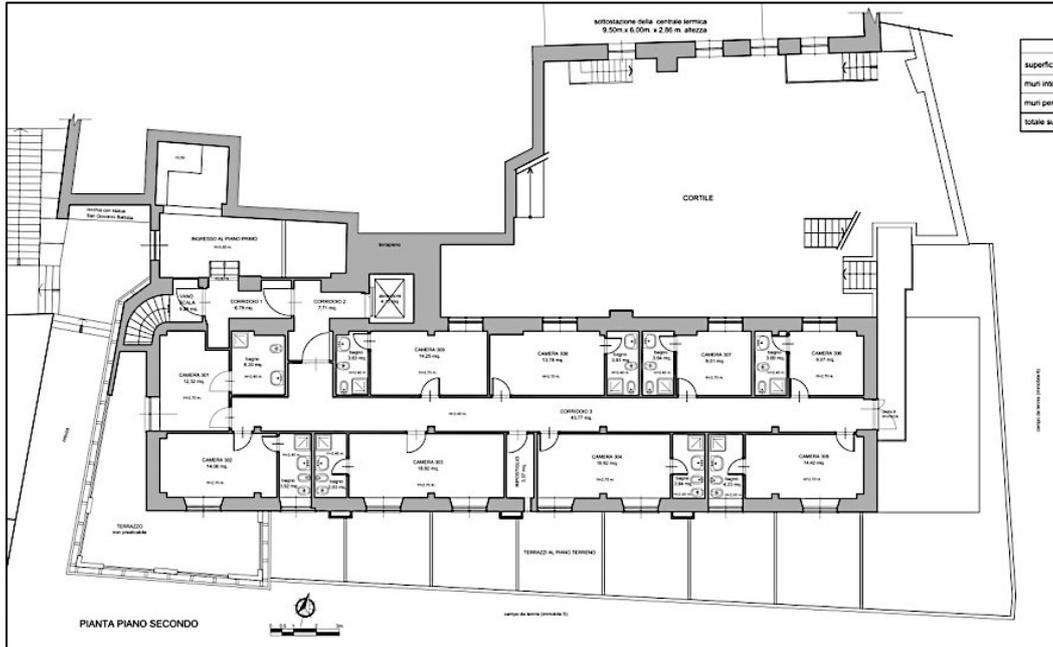
Destinazione d'uso	Superficie
Alloggio 101 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Alloggio 102 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Alloggio 103 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Alloggio 104 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Alloggio 105 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Alloggio 106 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Alloggio 107 - zona notte bagno	19,50 mq. 5,58 mq.
Ingresso	25,12 mq.
Corridoio 1 e vano scala	33,39 mq.
Scala da pranzo	36,82 mq.
Corridoio 2	5,74 mq.

Locale tecnico	7,20 mq.
ascensore	4,15 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	287,98 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	287,98 mq.	100%	287,98 mq.
muri interni	24,02 mq.	100%	24,02 mq.
muri perimetrali	52,20 mq.	100%	52,20 mq.
Superficie calpestabile scoperta (un piazzale di proprietà esclusiva)	Tot. 38,08 mq.		
	25,00 mq.	25%	6,25 mq.
	13,10 mq.	10%	1,31 mq.
Totale superficie commerciale			371,96 mq.

La superficie commerciale del piano primo è di **371,96 mq.**

4.9.1.1.3. Il piano secondo



Stralcio della tavola del piano secondo (allegato 07_restituzione grafica rilievo_uffici_residenza)

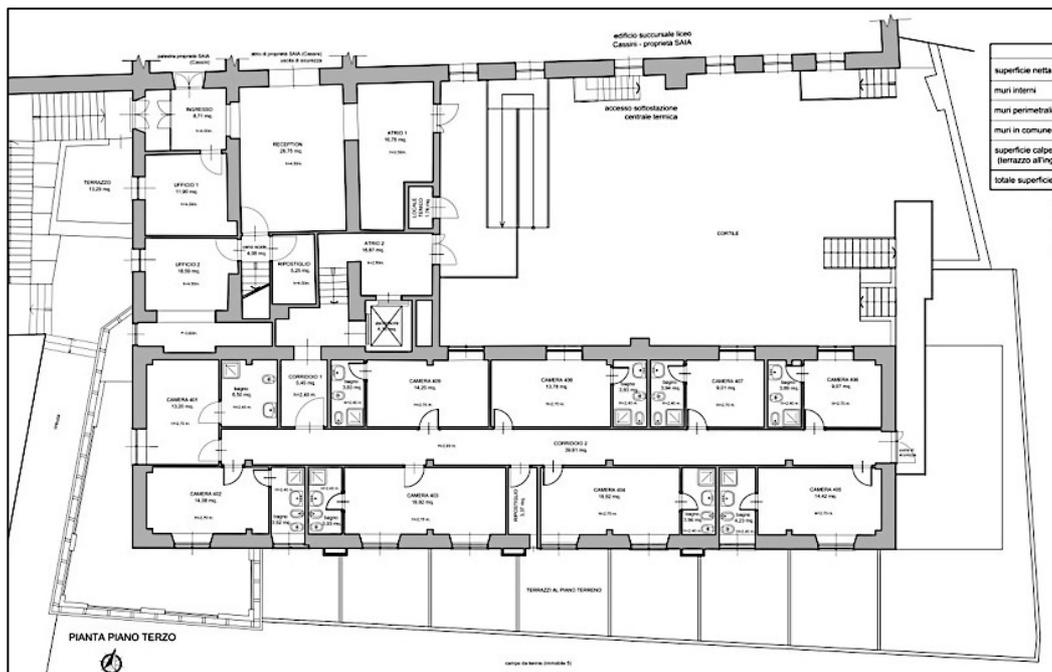
Destinazione d'uso	Superficie
Camera 301 bagno	12,32 mq. 6,30 mq.
Camera 302 bagno	14,08 mq. 3,92 mq.
Camera 303 bagno	18,92 mq. 3,93 mq.
Camera 304 bagno	18,92 mq. 3,94 mq.
Camera 305 bagno	14,42 mq. 4,23 mq.
Camera 306 bagno	9,07 mq. 3,89 mq.
Camera 307 bagno	9,01 mq. 3,94 mq.
Camera 308 bagno	13,78 mq. 3,93 mq.
Camera 309 bagno	14,25 mq. 3,83 mq.
Corridoio 1	6,79 mq.

Corridoio 2	7,71 mq.
Corridoio 3	43,77 mq.
Ripostiglio	3,37 mq.
Vano scala	5,28 mq.
Ascensore	4,15 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	233,75 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	233,75 mq.	100%	233,75 mq.
muri interni	14,36 mq.	100%	14,36 mq.
muri perimetrali	37,77 mq.	100%	37,77 mq.
Totale superficie commerciale			285,88 mq.

La superficie commerciale del piano secondo è di **285,88 mq.**

4.9.1.1.4. Il piano terzo



Stralcio della tavola del piano terzo (allegato 07_restituzione grafica rilievo_uffici_residenza)

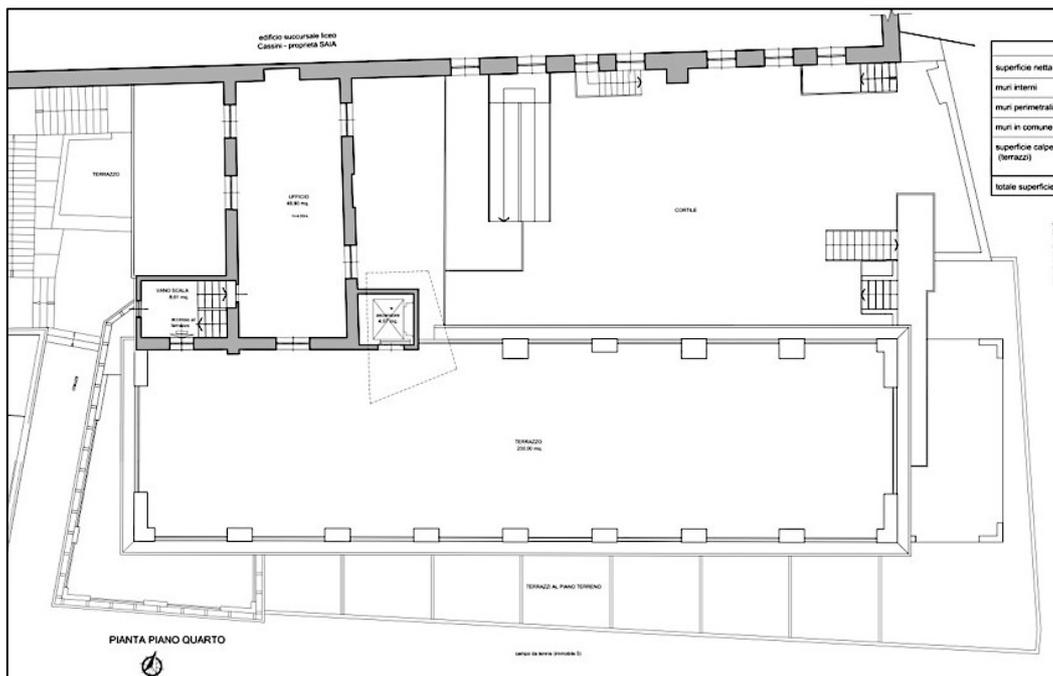
Destinazione d'uso	Superficie
ingresso	8,71 mq.
Ufficio 1	11,90 mq.
Ufficio 2	18,59 mq.
reception	26,75 mq.
Atrio 1	16,78 mq.
Locale tecnico	1,75 mq.
Vano scale	4,08 mq.
Ripostiglio 1	5,25 mq.
Atrio 2	16,87 mq.
Ascensore	4,15 mq.
Corridoio 1	5,45 mq.
Corridoio 2	39,61 mq.
Ripostiglio 2	3,37 mq.

Camera 401 bagno	12,32 mq. 6,30 mq.
Camera 402 bagno	14,08 mq. 3,92 mq.
Camera 403 bagno	18,92 mq. 3,93 mq.
Camera 404 bagno	18,92 mq. 3,94 mq.
Camera 405 bagno	14,42 mq. 4,23 mq.
Camera 406 bagno	9,07 mq. 3,89 mq.
Camera 407 bagno	9,01 mq. 3,94 mq.
Camera 408 bagno	13,78 mq. 3,93 mq.
Camera 409 bagno	14,25 mq. 3,83 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	327,02 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	327,02mq.	100%	327,02 mq.
muri interni	39,39 mq.	100%	39,39 mq.
muri perimetrali	42,54 mq.	100%	42,54 mq.
muri in comune	6,50 mq.	50%	3,25 mq.
Superficie calpestabile scoperta (terrazzo d'ingresso agli uffici)	13,29 mq.	25%	3,32 mq.
Totale superficie commerciale			415,52 mq.

La superficie commerciale del piano terzo è di **415,52 mq.**

4.9.1.1.5. Il piano quarto



Stralcio della tavola del piano quarto (allegato 07_restituzione grafica rilievo_uffici_residenza)

Destinazione d'uso	Superficie
Ufficio	48,90 mq.
Vano scala	8,61 mq.
Ascensore	4,97 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	62,48 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	62,48 mq.	100%	62,48 mq.
muri interni	2,10 mq.	100%	2,10 mq.
muri perimetrali	16,56 mq.	100%	16,56 mq.
muri in comune	3,78 mq.	50%	1,89 mq.
Superficie calpestabile scoperta (terrazzo)	230,00 mq.		
	25,00 mq.	25%	6,25 mq.
	205,00 mq.	10%	20,05 mq.
Totale superficie commerciale			109,76 mq.

La superficie commerciale del piano quarto è di **109,76 mq.**

4.9.1.2. Superficie commerciale dell'intero fabbricato

La superficie commerciale dell'intero fabbricato risulta dalla somma delle superfici commerciali dei cinque rispettivi piani:

	superficie
piano terreno	369,25 mq.
piano primo	371,96 mq.
piano secondo	285,88 mq.
piano terzo	415,52 mq.
piano quarto	109,78 mq.
Totale superficie commerciale	1.552,39 mq.
superficie commerciale arrotondata	1.550,00 mq.

La superficie commerciale del fabbricato (arrotondata) risulta **1.550,00 mq.**

e mediati con le quotazioni di vendita di altri tre borsini immobiliari nazionali, il “Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta le quotazioni 2014–2015, e il “Borsino immobiliare.it” con quotazioni aggiornate a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale / CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51: - Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 1.650 €/mq. ad un massimo di 2.450 €/mq. - uffici in stato conservativo normale con valori da un minimo di 1.700 €/mq. ad un massimo di 2.350 €/mq. - magazzini (commerciale) con valori da un minimo di 1.000 €/mq. ad un massimo di 1.650 €/mq.	1.800 €/mq.
“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Centro Da ristrutturare: min. 1.800 €/mq. – max 2.500 €/mq.	2.100 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) - abitazioni di tipo economico fascia media 1.541 €/mq. e 1°fascia, (ubicazione di maggior pregio) 1.843 €/mq. - uffici fascia media 1.757 €/mq. e 1°fascia, (ubicazione di maggior pregio) 2.078 €/mq.	1.700 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni settembre 2018)	Zona San Vincenzo 2.000 €/mq.	1600 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale

di **1.500 €**.

4.9.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.500 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile in oggetto.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Localizzazione centrale	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Nelle zone limitrofe dell'edificio disponibilità di parcheggi a pagamento.	0,97
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificio del XIX secolo, la residenza ristrutturata nel 2006, in mediocre stato di conservazione (non viene fatta manutenzione)	0,90
luminosità	0,9 – 1,05	luminoso	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto in tutte le direzioni con vista spettacolare dal terrazzo sulla città.	1,05
riscaldamento	1 – 1,05	Uffici: in condivisione con edificio XXX; Residenza: autonomo; centrale termica situata tetto XXX;	1
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	Uffici: classe G Residenza: classe E	0,98
piano	0,7 – 1	Cinque piani complessivi serviti da ascensore	1,00
stato locativo	0,8 – 1,00	Fino a marzo in locazione a cooperative accoglienza migranti	0,99
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,934

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

1.500 €/mq. x 0,934 = 1.401 €/mq.

4.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **1.550,00 mq.**, risulta essere:

$$1.401 \text{ €/mq.} \times 1550,00 \text{ mq.} = 2.171.550,00 \text{ €}$$

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta, al valore stimato viene effettuata una riduzione del 10%:

$$2.171.550,00 \text{ €} \times 0,90 = 1.954.395,00 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **1.950.000,00 €**

LOTTO UNO

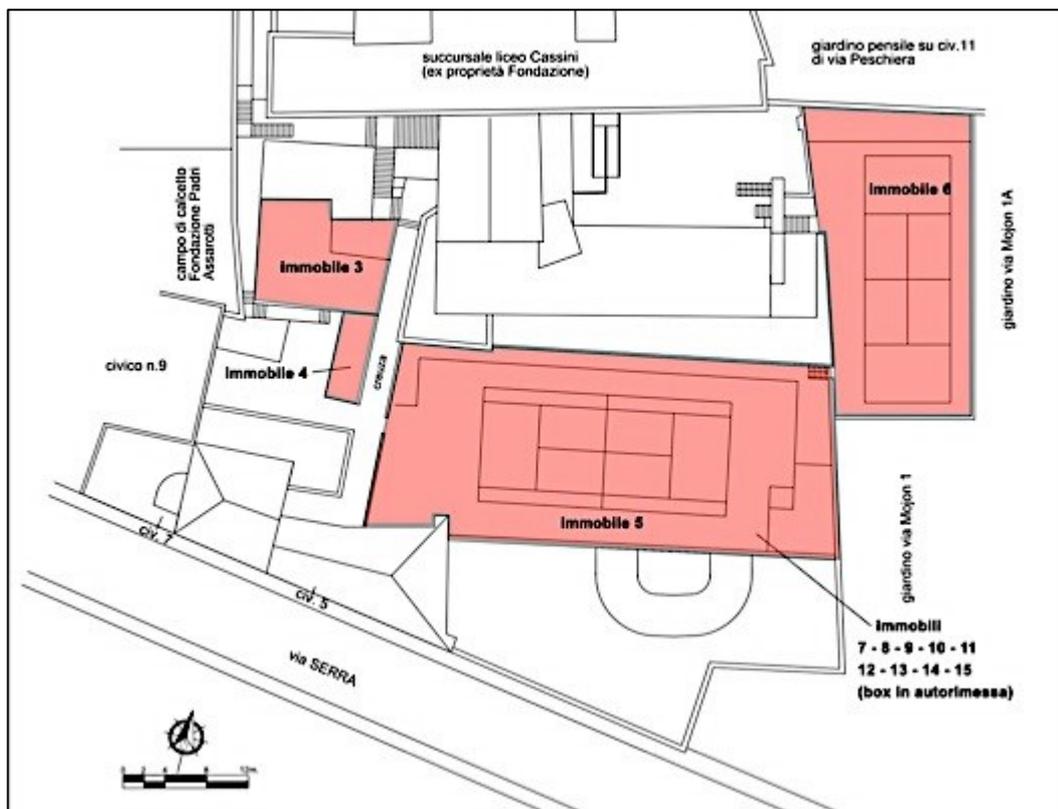
***Residenza collettiva con uffici in Genova,
via Serra n.7, di categoria catastale B1 composto da cinque piani
fuori terra, avente diciotto camere con bagno e nove alloggi
bipiano oltre che aree amministrative e di servizio, avente
superficie commerciale complessiva di 1.550 mq.***

***Valore base d'asta: 1.950.000,00 €
(euro unmilionenovecentocinquantamila)***

5. Lotto n°2: ufficio associazione sportiva di Via Serra 7/xx (immobile 3) + spogliatoi (immobile 4) + n°2 campi da tennis (immobili 5 e 6) + n° 9 box in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobili da 7 a 15)

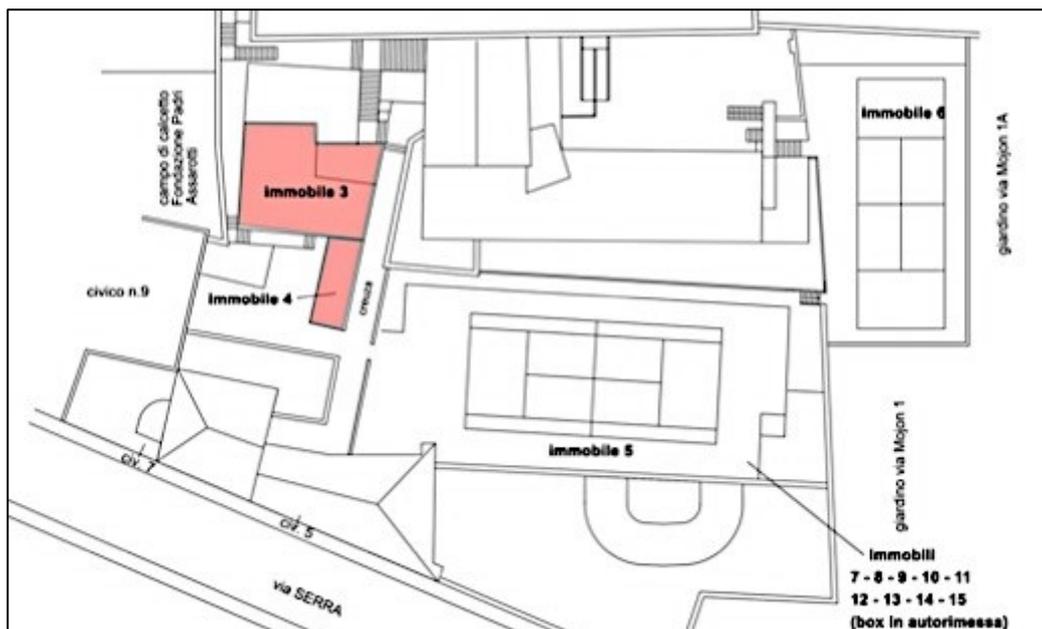
Il lotto è costituito dagli immobili riferibili all'esistente Centro Sportivo Dilettantistico xxx, quali la Segreteria (immobile 3), il fabbricato adiacente adibito a spogliatoi e servizi igienici (immobile 4), il campo da tennis (immobile 5) situato sul lastrico solare della sottostante autorimessa in cui sono situati i nove box vincolati ad esso da vincolo pertinenziale (immobili 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 - 14 – 15) e il campo da tennis su terrapieno (immobile 6).

Per esigenze descrittive e differenti situazioni riscontrate si è ritenuto di accorpate in tre gruppi distinti gli immobili, per poi sintetizzare le risultanze: i due fabbricati, gli immobili facenti parte dell'autorimessa ed infine il campo da tennis su terrapieno (immobile 6).



Individuazione degli edifici nella planimetria generale delle proprietà della XXX

5.1. I fabbricati (immobile 3 e immobile 4)



5.1.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

5.1.1.1. Immobile n°3 – la segreteria

5.1.1.1.1. Identificazione del bene

L'immobile, utilizzato come segreteria dell'Associazione tennis, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica in via Serra con il numero 7 distinto con il numero 3 ed è situato al piano terreno. L'accesso è situato lungo la creuza privata che sale da via Serra, nella piazzetta ad ovest di fronte al campo da tennis (immobile 5). E' composto da un ingresso, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno e una camera priva di finestre.

5.1.1.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con il terrapieno su cui si appoggia l'edificio;
- ad est con il distacco dalla proprietà dei Padri Assarotti;
- a sud la scalinata verso il distacco della proprietà Padri Assarotti e la piazzetta;
- ad ovest con la creuza;

sopra appartamento del fabbricato numero 3;
sotto terrapieno.

5.1.1.1.3. Dati catastali

(allegato 20_visura catastale_immobile3_segreteria tennis)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	196
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C3 (laboratorio)
Classe	9
Consistenza	20 mq.
Superficie catastale	29 mq.
Rendita	151,84 euro

5.1.1.1.4. Conformità catastale

L'immobile è conforme rispetto alla planimetria catastale depositata, ad eccezione dell'indicazione relativa all'altezza che anziché 3,05 metri risulta essere di 4,10 metri. (allegato 21_planimetria catastale_immobile 3_segreteria tennis)

Questa difformità catastale è sanabile attraverso apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 500 euro.

5.1.1.2. Immobile n°4 – gli spogliatoi

5.1.1.2.1. Identificazione del bene

L'immobile, utilizzato come spogliatoi, docce e servizi dell'Associazione tennis, è un fabbricato singolo ad un piano, segnato in toponomastica in via Serra con il numero 7 senza alcun numero civico. L'accesso è situato lungo la creuza privata che sale da via Serra, nella piazzetta ad ovest di fronte al campo da tennis (immobile 5). E' composto da due spogliatoi, due docce e due bagni.

5.1.1.2.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con la segreteria dell'Associazione tennis (immobile 3);

ad est con la piazzetta ad ovest della creuza di fronte al campo da tennis (immobile 5);

a sud con l'accesso alla piazzetta ad ovest della creuza di fronte al campo da tennis (immobile 5);

ad ovest con la creuza;

sopra cielo;

sotto terrapieno.

5.1.1.2.3. Dati catastali

(allegato 22_visura catastale_immobile4_spogliatoi)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	121
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C2 (magazzino)
Classe	10
Consistenza	29 mq.
Superficie catastale	26 mq.
Rendita	284,57 euro

5.1.1.2.3. Conformità catastale

L'immobile è conforme rispetto alla planimetria catastale depositata, ad eccezione della presenza del muro a tutta altezza a delimitazione delle cabine doccia con porta d'accesso sostituito da un muretto ad altezza 1,80 metri che delimita parzialmente la zona.

(allegato 23_planimetria catastale_immobile4_spogliatoi)

Questa difformità catastale è sanabile attraverso apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 500 euro.

5.1.2. Descrizione sommaria dei beni

5.1.2.1. Ubicazione dei fabbricati e caratteristiche della zona

come punto 4.2.1.

5.1.2.2. Caratteristiche dei fabbricati

L'epoca di costruzione di entrambi i fabbricati risale a data antecedente al 1898, essendo stati riportati nella cartografia storica (vedi stralcio al punto 2.4.4. e in allegato 6_progetto edilizio 1898).

- Il fabbricato dove è situata la segreteria ha la struttura in muratura portante e facciata intonacata al civile, i prospetti di disegno semplice ed essenziale vertono in mediocre stato di conservazione e manutenzione. L'edificio si sviluppa sul versante acclive lungo il lato ovest della creuza, su tre piani, così che il piano terreno è parzialmente interrato. Il fabbricato ha due accessi, uno al piano terreno, l'interno 3, l'immobile in oggetto e l'altro lungo la creuza che corrisponde all'ingresso del primo piano, che consente l'accesso a tre appartamenti ripartiti nei

due piani, distribuiti tramite scala interna condominiale non dotata di ascensore.

- Gli spogliatoi sono costituiti da un fabbricato ad unico piano, situato in adiacenza al muro a sud della segreteria, un'appendice esterna, e in adiacenza al muro di cinta della creuza; la struttura è in muratura portante che per la ridotta dimensione sia planimetrica, sia in altezza, ha uno spessore di circa 13 centimetri; le facciate sono intonacate al civile. Il fabbricato probabilmente realizzato in origine come magazzino (forse come ricovero attrezzi per la coltivazione delle fasce terrazzate sull'altro lato della creuza dove attualmente è situato il campo da tennis e il sottostante autorimessa), come risulta dalla planimetria catastale del 1987 è stato trasformato successivamente in due spogliatoi con servizi igienici.

5.1.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

5.1.2.4. Collegamenti pubblici

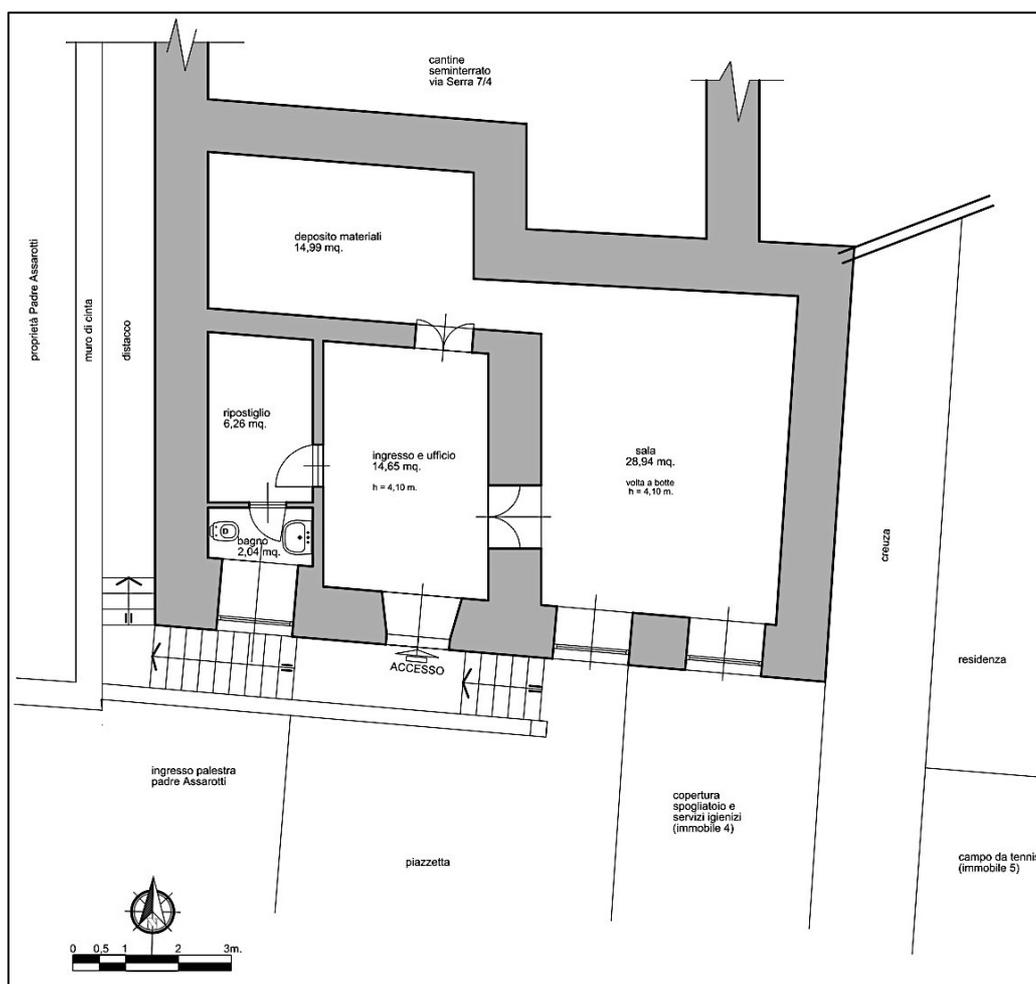
come punto 4.2.3.

5.1.2.5. Descrizione degli immobili

5.1.2.5.1. La segreteria (immobile 3)

L'immobile in esame si trova al piano terreno del fabbricato ed è composto da un ingresso-ufficio, una sala per ricreazione, un bagno, un ripostiglio e un locale retrostante, privo di finestre adibito a deposito materiali. Tutti i locali hanno altezza interna di 4,10 metri e le finestre sono esposte a sud.

(allegato 24_restituzione grafica rilievo_segreteria tennis)



Planimetria dell'immobile

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 25_documentazione fotografica_segreteria tennis).

L'ingresso



La sala



Al piano terreno del fabbricato, l'accesso

Il locale retrostante l'ufficio

5.1.2.5.1.1. Finiture

Immobile di mediocre stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'immobile	
Infissi esterni	Tre persiane in legno di color verde;
Finestre	tre serramenti in legno con vetro singolo
Porta di accesso	In legno tamburato a due ante (non blindata) con sovrapporta con infisso vetrato; controporta interna con serramento in legno e pannelli in vetro;
Porte interne	due porte a battente singole e due ad anta doppia pannellate in legno dipinte color bianco;
Pavimenti	In graniglia di marmo in varie tonalità di colore;
Pareti interne	- intonacate e tinteggiate di colore bianco; - piastrelle in ceramica nel bagno fino ad h=1,50 metri;
Soffitti	- ad h=4,10 intonacati e tinteggiati colore bianco - orizzontali ad eccetto nella sala dove è a volta a botte;
Bagno	- lavabo completo di rubinetteria - w.c. con cassetta di scarico a zaino.

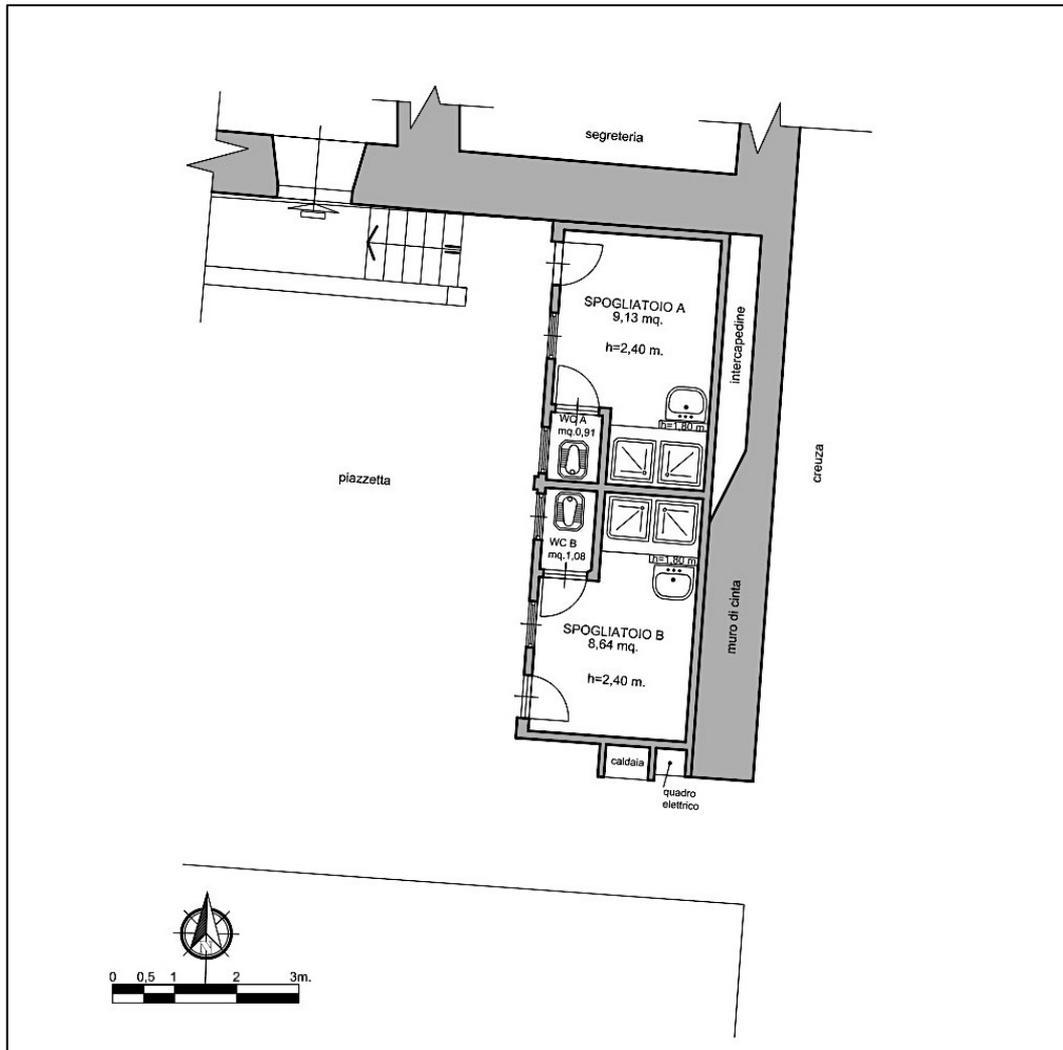
Impianti	
Idrico	Tubazione parzialmente fuori traccia, alimentazione da bocca di acqua tassata comune agli edifici che erano di proprietà della XXX, con vasca di accumulo sul tetto dell'edificio XXX, che alimenta i serbatoi dei singoli immobili;
Gas	Non presente;
Elettrico	in fuoritraccia a norma di legge, e dispositivo salvavita interno all'immobile;
Climatizzazione invernale	Non presente;
Acqua calda sanitaria	Presente, collegamento fuori traccia con calderina degli spogliatoi;

5.1.2.5.2. Gli spogliatoi (immobile 4)

L'immobile in esame si trova al piano terreno ed unico piano del fabbricato ed è composto da due spogliatoi con annessi servizi igienici, speculari tra loro, cioè due spogliatoi due bagni con w.c. e due cabine doccia doppie.

L'altezza interna di 2,40 metri.

(allegato 26_restituzione grafica rilievo_spogliatoi)



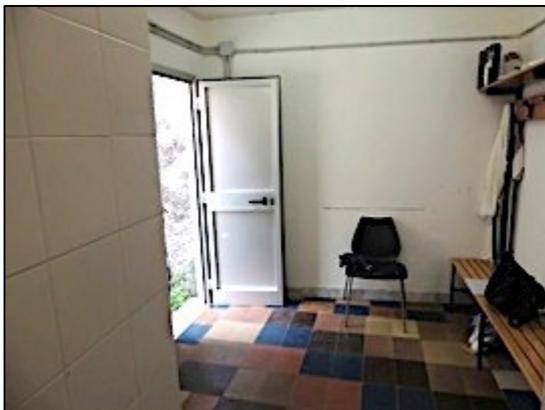
Planimetria dell'immobile

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 27_documentazione fotografica_spogliatoi).

Il fabbricato degli spogliatoi



Spogliatoio A



Spogliatoio A



Spogliatoio B

5.1.2.5.2.1. Finiture

Gli spogliatoi (immobile n.4) sono in sufficiente stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'immobile	
Struttura	In muratura portante , spessore 13 centimetri, ad un piano;
Finestre	Quattro serramenti in alluminio 75 x 60 con vetro singolo
Porta di accesso	Serramento in alluminio con pannello opaco;
Porte interne	due porte a battente singolo in alluminio;
Pavimenti	piastrelle;
Pareti interne	- spogliatoi intonacate e tinteggiate di colore bianco; - piastrelle in ceramica nei bagno e docce fino ad h=1,80 metri;
Soffitti	- ad h=2,40 intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagni	- n. 2 lavabi completi di rubinetteria; - n.4 piatti doccia - n. 2 w.c. alla turca con cassetta di scarico a zaino.

Impianti	
Idrico	Tubazione sotto traccia, alimentazione da bocca di acqua tassata comune agli edifici che erano di proprietà della XXX, con vasca di accumulo sul tetto dell'edificio XXX, che alimenta i serbatoi dei singoli immobili;
Gas	Metano, contatore in nicchia esterna sul lato sud del fabbricato, vicino alla calderina;
Elettrico	Fuori traccia in canalina; tensione a 220V;
Climatizzazione invernale	Scalda aria elettrico;
Acqua calda sanitaria	Scalda acqua UNICAL PAG a gas situato in nicchia esterna sul lato sud del fabbricato;
Illuminazione	A fluorescenza, porta lampada a tartaruga.

5.1.3. Proprietà del bene

5.1.3.1. Proprietà attuale del bene

come al punto 4.3.1.

5.1.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

come al punto 4.3.3.

5.1.4. Stato di possesso del bene

Il beni risultano di proprietà

per il 100% della XXX

5.1.4.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Risulta un contratto di locazione registrato al Centro Sportivo xxx – Associazione sportiva dilettantistica, con sede in Genova via Serra 7/xx C.F.: xxx a:

- I campi sportivi (immobile 5 e immobile 6), con la precisazione che alla XXX permane il diritto di transito attraverso i campi (uscite di sicurezza della residenza);
- I due locali siti in fregio alla creuza di via Serra 7 (immobile 3 e immobile 4)

La locazione ha durata di sei anni a partire dal 1 agosto 2009 e rinnovabile per altri sei, salvo disdetta.

Canone di locazione di 1.200 euro/anno per i primi sei anni, da corrispondere in 100 euro mensili;

(allegato 28_contratto di locazione Centro Sportivo)

5.1.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.5.1. Oneri condominiali

Non ci sono oneri condominiali in quanto è la stessa XXX che amministra i suoi beni.

5.1.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

5.1.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

5.1.5.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

5.1.5.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

5.1.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

5.1.6.1. iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

5.1.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni predigiudizievoli

vedi punto 4.6.2. della presente relazione

5.1.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

5.1.7.1. Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Archivio storico del Comune di Genova per il reperimento dei progetti originari dei due immobili non ha prodotto alcun risultato, anche per la sua datazione antecedente al 1942, anno di emanazione della legge urbanistica 1150/42, che disponeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, mentre in precedenza era opzionale. Dal progetto del 1898 per la costruzione dell'edificio oggi occupato dalla Residenza, si evince in planimetria la presenza dei volumi dei due fabbricati. (allegato 06_progetto storico)

Non sono stati reperiti progetti relativi agli immobili in oggetto nemmeno presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova.

5.1.7.2. Indagine urbanistica

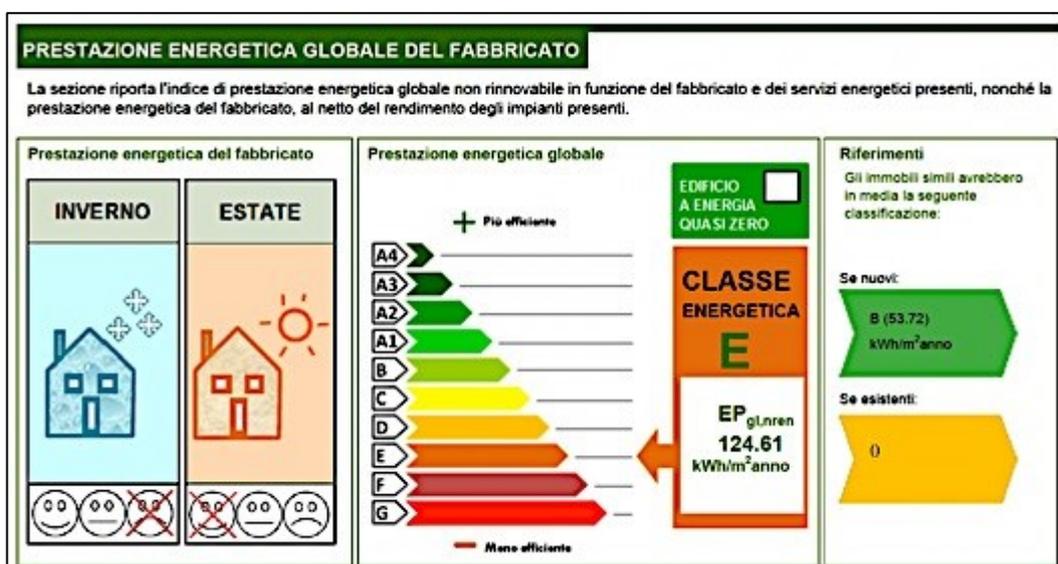
Gli immobili sono inseriti nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38.
(vedi punto 4.7.2. della presente relazione)

5.1.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allegano alla presente relazione gli attestati di prestazione energetica redatti dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562

5.1.8.1. La segreteria (immobile 3)

(allegato 29_APE 34890_2018_7562_signed - allegato 30_ricevuta APE_2018_34890

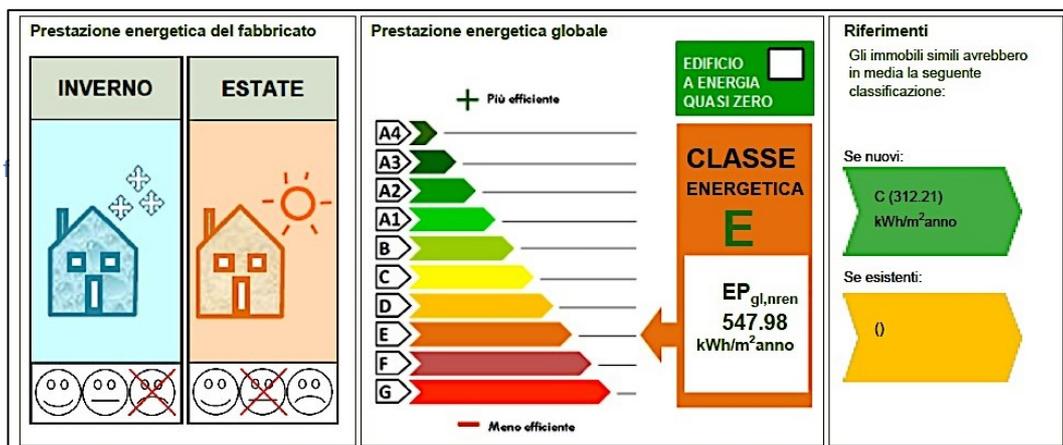


L'attestato, con il codice identificativo n. 07201834890 e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0272932, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 124,61 kWh/mq²·anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento interno delle pareti perimetrali dell'immobile con polistirene espanso può essere raggiunta la classe D con un EP_{gl,nren} di 89,46 kWh/mq²·anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di nove anni.

5.1.8.2. Gli spogliatoi (immobile 4)

(allegato 31_APE 34917_2018_7562_signed - allegato 32_ricevuta APE_2018_34917).



L'attestato, con il codice identificativo n. 07201834917, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0272764, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un $EP_{gl,nren}$ (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 547,98 kWh/mq²anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale e del soffitto dall'interno dell'immobile, con polistirene espanso, può essere raggiunta la classe D con un $EP_{gl,nren}$ di 412,27 kWh/mq² anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di cinque anni.

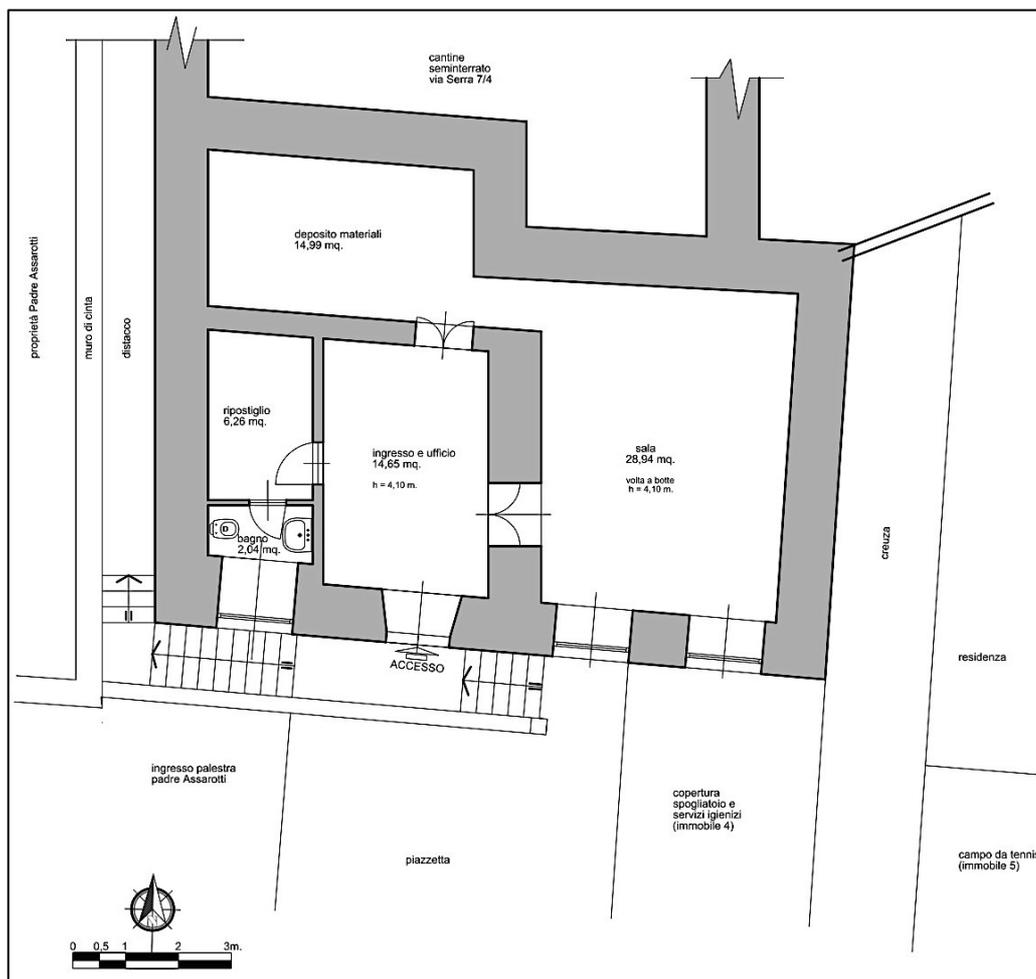
5.1.9. Determinazione del valore di mercato

5.1.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, considerata con uno spessore massimo di 50 centimetri, a quella dei muri interni (con spessore massimo di 50 centimetri), alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

5.1.9.1.1. La superficie commerciale degli immobili

5.1.9.1.1.1. La segreteria (immobile 3)

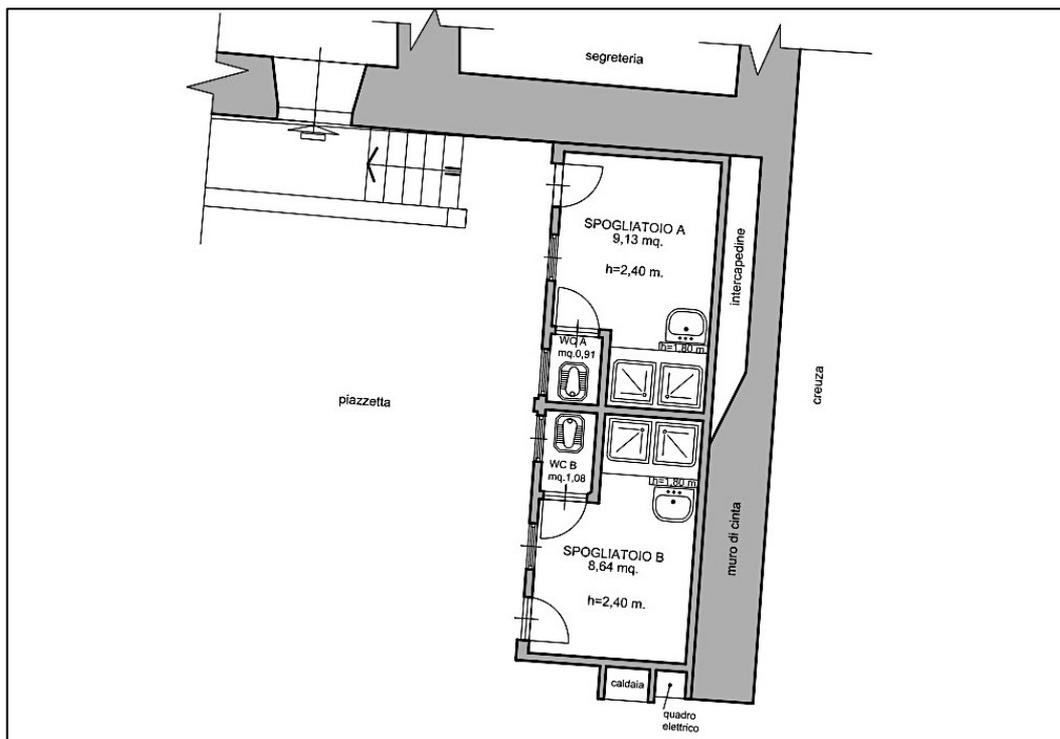


Destinazione d'uso	Superficie
INGRESSO-UFFICIO	14,65 mq.
SALA	28,94 mq.
DEPOSITO	14,99 mq.
RIPOSTIGLIO	6,26 mq.
BAGNO	2,04 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	66,88 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	66,88 mq.	100%	66,88 mq.
muri interni (max 50cm)	6,24 mq.	100%	6,24 mq.
muri perimetrali (max 50cm)	14,40 mq.	100%	14,40 mq.
muri in comune	6,70 mq.	50%	3,35 mq.
Totale superficie commerciale			90,87 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondata)			90,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è di **90,00 mq.**

5.1.9.1.1.2. Gli spogliatoi (immobile 4)



Destinazione d'uso	Superficie
SPOGLIATOIO A	9,13 mq.
BAGNO A	0,91 mq.
SPOGLIATOIO B	8,64 mq.
BAGNO B	1,08 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	19,76 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	19,76 mq.	100%	19,76 mq.
muri interni	0,88 mq.	100%	0,88 mq.
muri perimetrali	2,1 mq.	100%	2,1 mq.
Totale superficie commerciale			22,74 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondata)			22,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è di **22,00 mq.**

5.1.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione degli immobili è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **90 metri quadrati** per la segreteria e di **22 metri quadrati** per gli spogliatoi.

5.1.9.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

L'immobile 3 è accatastato nella categoria C/3, cioè come "laboratori per arti e mestieri" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla destinazione d'uso produttiva categoria laboratori della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vinzenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51:

Laboratori in stato conservativo normale con valori da un minimo di **1.200 €/mq.** ad un massimo di **1.750 €/mq.** (allegato 19_valori OMI_Serra).

L'immobile 4 è accatastato nella categoria C/2, cioè come "magazzini e locali di deposito" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla destinazione d'uso commerciale categoria magazzini della tabella O.M.I. che riporta a Genova,

5.1.9.2.1.1. - La segreteria (immobile 3)

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51: Laboratori in stato conservativo normale con valori da un minimo di 1.200 €/mq. ad un massimo di 1.750 €/mq.	1.450 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Genova Centro Magazzini da ristrutturare: min. 1.380 €/mq. – max 1.840 €/mq.	1.500 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) laboratori con ubicazione di maggior pregio 1.240 €/mq.	1.240 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.200 €**.

5.1.9.2.1.1.1. - Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.200 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	centrale rispetto al centro città	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Zona ZSL Blu area e parcheggi privati a pagamento.	0,98
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificato prima del 1898, in mediocre stato di conservazione	0,92
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	medio	0,98
luminosità	0,9 – 1,05	Abbastanza luminoso	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud con vista sugli edifici circostanti.	0,98
riscaldamento	1 – 1,05	assente	1
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	E	0,98
piano	0,7 – 1	Terreno rialzato	1,00
stato locativo	0,8 – 1,00	In locazione fino al 2021	0,95
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,85

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

$$1.200 \text{ €/mq.} \times 0,85 = 1.020 \text{ €/mq.}$$

5.1.9.2.1.1.2. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **90 mq.**, risulta essere:

$$1.020 \text{ €/mq.} \times 90 \text{ mq.} = 91.800 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$91.800 \text{ €} \times 0,90 = 82.620 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali di 500,00 euro che saranno a carico dell'acquirente:

$$82.620 \text{ €} - 500 \text{ €} = 82.120 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **82.000,00 €**

5.1.9.2.1.2. Gli spogliatoi (immobile 4)

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51: Magazzini in stato conservativo normale con valori da un minimo di 1.000 €/mq. ad un massimo di 1.650 €/mq.	1.400 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Genova Centro Magazzini da ristrutturare: min. 1.380 €/mq. – max 1.840 €/mq.	1.380 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) magazzini con ubicazione di maggior pregio 1.173 €/mq.	1.173 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.100 €**.

5.1.9.2.1.2.1. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.100 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	centrale rispetto al centro città	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Zona ZSL Blu area e parcheggi privati a pagamento.	0,98
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificato prima del 1898, ristrutturato in epoca recente attrezzato con servizi igienici	0,98
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	medio	0,98
luminosità	0,9 – 1,05	Abbastanza luminoso	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud e ovest	0,98
riscaldamento	1 – 1,05	Presente a ventilazione	1
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	E	0,98
piano	0,7 – 1	Terreno	1,00
stato locativo	0,8 – 1,00	In locazione fino al 2021	0,95
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,90

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

1.100 €/mq. x 0,90 = 990 €/mq.

5.1.9.2.1.2.2. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **22,00 mq.**, risulta essere:

$$990 \text{ €/mq.} \times 22 \text{ mq.} = 21.780 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

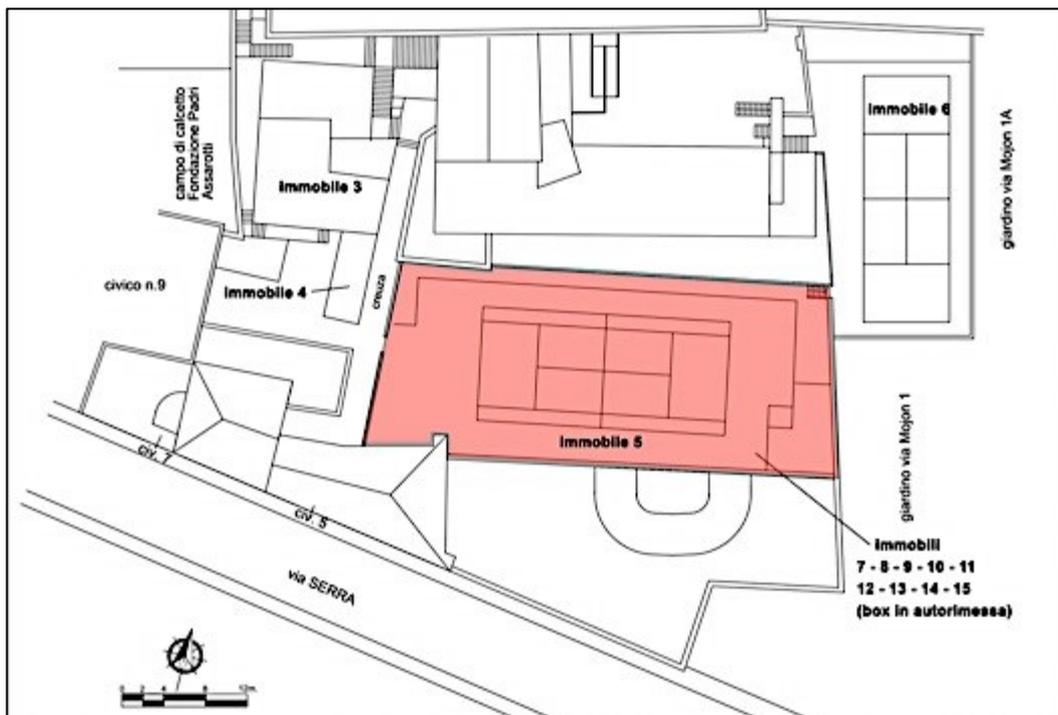
$$21.780 \text{ €} \times 0,90 = 19.602 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali di 500 euro che saranno a carico dell'acquirente:

$$19.602 \text{ €} - 500 \text{ €} = 19.102 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **19.000,00 €**

5.2. Il Campo da tennis (immobile 5) e i 9 box (immobili 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15)



5.2.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

5.2.1.1. Immobile n°5 – Campo da tennis

5.2.1.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è il campo da tennis situato sulla copertura del fabbricato della autorimessa semi interrata, segnato in toponomastica in via Serra con il numero 3 cancello situato al terzo piano. L'accesso al campo da tennis è situato lungo la creuza privata che sale da via Serra, sul lato est.

5.2.1.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con i terrazzi del piano terreno della residenza studenti (immobile 2);
- ad est con la creuza;
- a sud con il fabbricato di via Serra 5 e con le aree a giardino circostanti la rampa di accesso ai piani dell'autosilos;
- ad ovest il distacco annesso all'edificio numero uno di viale Mojon;

sopra cielo;

sotto autorimessa di via Serra 3 cancello.

5.2.1.1.3. Dati catastali

(allegato 33_visura catastale)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Categoria	lastrico solare
Consistenza	138 mq.

5.2.1.1.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, che però non risulta inserita individualmente ma si trova disegnata nella planimetria del piano terreno della residenza (immobile 2). Essendo il campo da tennis un immobile individuo si ritiene debba essere depositata una relativa planimetria catastale, con costi e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 500 euro.

(allegato 34_planimetria catastale)

5.2.1.2. Immobile n°7 – box in autorimessa

5.2.1.2.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno 159 situato al terzo piano del fabbricato (nono livello).

5.2.1.2.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con il corridoio di distribuzione;

ad est con il box interno160;

a sud con il muro perimetrale che delimita l'autobox dal giardino pensile;

ad ovest con il box interno158;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con la rampa di salita al terzo piano.

5.2.1.2.3. Dati catastali

(allegato 35_visura catastale_immobile7_box159)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	9
Consistenza	33 mq.
Superficie catastale	35 mq.
Rendita	376,65 euro

5.2.1.2.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 36_planimetria catastale_immobile7_box159)

5.2.1.3. Immobile n°8 (box in autorimessa)

5.2.1.3.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.3.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con l'intercapedine nel terrapieno;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.3.3. Dati catastali

(allegato 37_visura catastale_immobile8_box165)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	14 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.3.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 38_planimetria catastale__immobile8_boxx)

5.2.1.4. Immobile n°9 (box in autorimessa)

5.2.1.4.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.4.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno 167;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.4.3. Dati catastali

(allegato 39_visura catastale_immobile9_box166)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	15 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.4.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 40_planimetria catastale_immobile9_box xx)

5.2.1.5 Immobile n°10 (box in autorimessa)

5.2.1.5.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.5.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.5.3. Dati catastali

(allegato 41 _visura catastale_immobile10_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	15 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.5.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 42 _planimetria catastale_immobile10_box xx)

5.2.1.6. Immobile n°11 (box in autorimessa)

5.2.1.6.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.6.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.6.3. Dati catastali

(allegato 43_visura catastale_immobile11_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	15 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.6.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 44_planimetria catastale_immobile11_box xx)

5.2.1.7. Immobile n°12 (box in autorimessa)

5.2.1.7.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.7.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.7.3. Dati catastali

(allegato 45_visura catastale_immobile12_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	14 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.7.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 46_planimetria catastale_immobile12_box xx)

5.2.1.8. Immobile n°13 (box in autorimessa)

5.2.1.8.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.8.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.8.3. Dati catastali

(allegato 47_visura catastale_immobile13_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	14 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.8.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 48_planimetria catastale_immobile13_box xx)

5.2.1.8. Immobile n°14 (box in autorimessa)

5.2.1.8.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.8.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.8.3. Dati catastali

(allegato 49_visura catastale_immobile14_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	14 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.8.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 50_planimetria catastale_immobile14_box xx)

5.2.1.9. Immobile n°15 (box in autorimessa)

5.2.1.9.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al terzo piano del fabbricato.

5.2.1.9.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno xx;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno xx al secondo piano.

5.2.1.9.3. Dati catastali

(allegato 51_visura catastale_immobile15_box172)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	14 mq.
Rendita	173,22 euro

5.2.1.9.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 52_planimetria catastale_immobile15_box xx)

5.2.2. Descrizione sommaria dei beni

5.2.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

come punto 4.2.1.

5.2.2.2. Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato dell'Autobox Serra è stato costruito dal 1996, prevalentemente sul terreno terrazzato di proprietà del XXX e su una porzione lungo via Serra acquistata dalla società Autobox Serra s.r.l., in forza di una convenzione stipulata con il Comune di Genova di realizzare una autorimessa interrata di 168 posti auto (che in variante diventarono 172) e della sistemazione sulla copertura di impianti sportivi ad uso del xxx.

Il fabbricato che ha l'accesso carrabile su via Serra, è costituito da una struttura di nove livelli, di cui due sotto la quota di via Serra e sette al di sopra, di cui uno arretrato. E' organizzato internamente con due corridoi di distribuzione ai box su piani sfalsati e collegati tra loro dalle rampe di salita.

I primi sei livelli (che corrispondono a tre piani) riprendono l'allineamento del terreno pre esistente e sono stati allineati al basamento in finto bugnato degli edifici di via Serra,



mentre l'ultimo piano, il nono livello è arretrato e presenta un unico corridoio di distribuzione, e sviluppa all'esterno l'ultima parte della rampa di risalita, che è circondata dal giardino pensile, situato sulla copertura della porzione del sottostante terzo piano dell'autobox, in prevalenza di proprietà dell'immobile di via Serra 5/xx, e la restante porzione dell'Autobox stesso.

Ogni livello del fabbricato è raggiungibile tramite una rampa, che conduce al corridoio di distribuzione delle vetture ai box. Ogni corridoio contiene mediamente venti box ed ha altezza interna di 2,40 metri.

E' presente un accesso pedonale, anche via di fuga in caso di emergenza, all'ultimo piano dalla creuza che sale dal portone di via Serra 7.

Il fabbricato è dotato di due rampe di scale situate alle estremità, un ascensore e

di una cabina ENEL. Sulla copertura del campo da tennis e su quella del giardino pensile sono state inserite le griglie di aereazione del sottostante autobox. La struttura è in pilastri di cemento armato, con tamponamenti realizzati in laterocemento. La facciata su via Serra è in calcestruzzo rifinito a motivo di lastra in pietra orizzontale sfalsata, tale a richiamare il motivo del bugnato del basamento degli edifici di via Serra.

5.2.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

5.2.2.4. Collegamenti pubblici

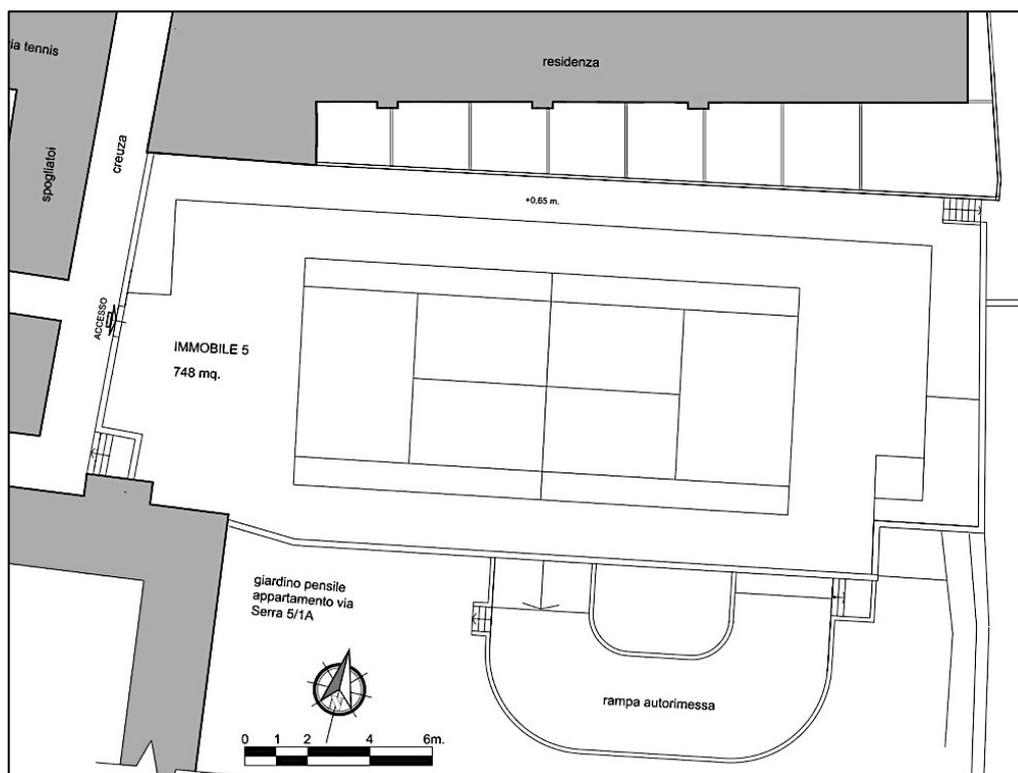
come punto 4.2.3.

5.2.2.5. Descrizione degli immobili

5.2.2.5.1. Il campo da tennis (immobile 5)

L'immobile è costituito dal lastrico solare del fabbricato dell'autorimessa, utilizzato come campo da tennis il cui accesso si trova lungo la creuza di via Serra 7.

(allegato 53_restituzione grafica rilievo campi tennis)



Planimetria del campo da tennis

Il campo ha un rettangolo di gioco di 23,78 metri per 10,97 metri comprendendo i corridoi laterali validi per la partita in doppio. La superficie del campo è in erba sintetica colore verde in buono stato di manutenzione.

Il campo è circondato su tre lati da una rete alta circa 5 metri, mentre sul lato nord il muro di contenimento dell'edificio della residenza.

Intorno al campo sui lati nord, est ed ovest un gradone più alto di 65 centimetri in cemento dove sono situate le griglie di areazione della sottostante autorimessa.

Da questo campo si accede mediante una scala all'altro campo da tennis da gioco singolo, situato ad una quota superiore, che presenta una chiusura mediante cancello.

Il campo può essere utilizzato anche come campo da calcio, infatti al bordo est sono presenti due reti.

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione

(allegato 54_documentazione fotografica_campo tennis_immobile5).



5.2.2.5.2. I box in autorimessa (immobili 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 - 15)

I nove box in oggetto sono situati al terzo ed ultimo piano dell'autorimessa.

(allegato 55_restituzione grafica livello 9 autobox Serra)



Il box xx, quello con la maggiore superficie è situato in corrispondenza dell'area che nei piani sottostanti è occupata dalla rampa di salita e per questo motivo la pavimentazione è in salita. Gli altri otto box sono situati lungo il lato nord del fabbricato in prossimità all'uscita pedonale sulla creuzza che sale da via Serra 7. I box sono delimitati tra loro da blocchi prefabbricati in laterocemento lasciato a vista ed hanno accesso da porte in alluminio basculanti, ad apertura manuale, provviste di griglie di aereazione verniciate di colore azzurro. Il pavimento dell'autobox è a getto di calcestruzzo di tipo industriale con finitura elicotterata.

Ogni box è provvisto di illuminazione autonoma attivabile mediante pulsante situato in adiacenza alla porta collegato mediante canalina fuoritraccia al corpo illuminante, una plafoniera a fluorescenza.

Il box n. xxx può contenere comodamente due autovetture, le sue dimensioni utili sono 7 metri di profondità per 4,6 metri di larghezza, e l'altezza varia da 2,40 metri, in corrispondenza dell'accesso a 1,80 metri sul fondo.

Gli altri otto box possono invece contenere un'autovettura. Le dimensioni utili sono di 5 metri di profondità per 2,70 metri di larghezza e l'altezza interna è di 2,40 metri. Nel complesso sia i box sia l'autobox in generale sono in buone condizioni di manutenzione.

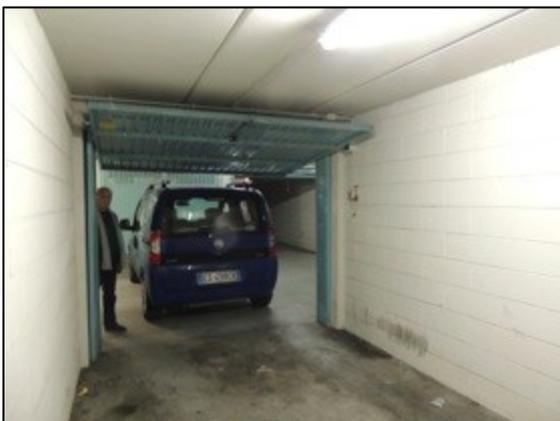
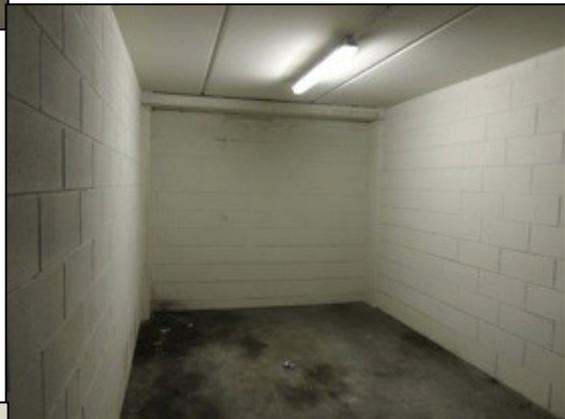
Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione

(allegato 56_documentazione fotografica_ autorimessa).



ultimo livello autobox: la corsia di distribuzione ai box veduta verso est

Box xx



Box xx

5.2.2.6. Proprietà dei beni

5.2.2.6.1. Proprietà attuale del bene

come al punto 4.3.1.

5.2.2.6.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

come al punto 4.3.3.

5.2.2.7. Stato di possesso del bene

Il beni risultano di proprietà
per il 100% della XXX

5.2.2.7.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

- Campo da tennis: vedi punto 5.1.4.1. (allegato 28_contratto di locazione Centro Sportivo)

- I nove box sono liberi da contratto poiché pertinenziali al campo da tennis e sono utilizzati dalla proprietà la XXX.

(allegato 57_atto Notaio Ridella 2004_box pertinenziali)

5.2.2.8. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.2.2.8.1. Oneri condominiali

L'Amministratore dell'Autobox Serra, lo studio Imparato, in data 29 agosto 2018, ha fornito le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione degli immobili per il box xx (13,33 m/m) è di 586,00 euro mentre per gli altri otto box (5,72 m/m ciascuno) è di 251,00 euro ciascuno, per un totale annuo di **2.594,00 euro**.

- le spese condominiali non pagate risultano in totale 9.648,47 euro di cui gli ultimi due anni che saranno a carico dell'acquirente ammontano a 2.187,46 euro (esercizio 2017), 2.599,96 euro (preventivo esercizio 2018) e 594,30 euro (spese amministrative per la causa alla XXX, relativa alla mancata predisposizione della passerella concordata, per l'uscita degli utenti autobox in via Peschiera) per un totale di **5.381,72 euro**.

- non ci sono spese già straordinarie deliberate, oltre alla passerella per uscita di sicurezza verso via Peschiera di cui le spese amministrative sono state già rendicontate.

(allegato 58_oneri condominiali autobox Serra)

- Per il campo da tennis non ci sono oneri condominiali in quanto è la stessa XXX che amministra i suoi beni.

5.2.2.8.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

5.2.2.8.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

5.2.2.8.4. Atti di asservimento urbanistico

I nove box sono pertinenziali al campo da tennis (allegato 57_atto Notaio Ridella 2004)

5.2.2.8.5. Servitù

Il campo da tennis ha la servitù passiva del passaggio per l'uscita di emergenza del piano terreno della residenza collettiva, situato sull'altro campo da tennis (immobile 6)

5.2.2.8.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

5.2.2.9. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

5.2.2.9.1. iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

5.2.2.9.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni predgiudizievoli

- vedi punto 4.6.2. della presente relazione

- pignoramento di Autobox Serra 3 ai box xx e xx (allegato 59_pignoramento immobiliare box xx e xx)

5.2.2.10. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

5.2.2.10.1. Regolarità edilizia

Sono stati reperiti presso l'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Genova i seguenti documenti:

- in data 28/05/1996 con provvedimento n.173 è stata rilasciata dal Comune di Genova la “Concessione ad eseguire opere edilizie per la realizzazione di un autoparcheggio con la risistemazione della copertura a impianti sportivi in via Serra a Genova” a favore di Autobox Serra s.r.l.

L'Autobox è stato costruito nell'esercizio del diritto di superficie acquistato dal XXX con Atto a Rogito Notaio Riccardo Ridella in data 16 luglio 1996, n. xxx/10.920 di Repertorio, registrato a Genova il 31 luglio 1996 al n.7.642 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova il 31 luglio 1996 al Reg. Gen. 18.439, Reg. Part. xxx, nonché al Reg. Gen. 18.440, Reg. Part. xxx e al Reg. Gen. 18.441, Reg. Part. xxx.

Il progetto 160/93 prevedeva la realizzazione di autorimessa interrata per 167 posti auto (163 boxes e 4 posti auto) suddivisi in n.5 piani e per la ristrutturazione (rinnovo ed ampliamento) in copertura degli impianti sportivi di pertinenza dell'esistente XXX nell'area di cui il xxx stesso è proprietario. All'interno del documento sono stati estratti i seguenti punti di interesse:

- Deliberazione n.37 del 06/05/1993 con la quale il XXX ha individuato la Nord Soc. s.r.l. (proprietaria dell'area prospiciente via Serra in grado di garantire l'accesso al parcheggio, atto a rogito notaio Ridella, 21/03/1991 rep. 336331) quale unico possibile contraente per eventuale stipulazione di un contratto che preveda la cessione e vendita del diritto di superficie perpetuo relativo al sottosuolo di area di proprietà del xxx stesso;
- Deliberazione n.268 del 18/12/1995 Convenzione tra Autobox Serra s.r.l. e il XXX (atto a rogito notaio Rosa Voiello rep. 56443 registrato a Genova il 12/04/1996) per la sistemazione della copertura dell'autorimessa ad impianti sportivi ed individuazione di parcheggi, di pertinenza sia dell'esistente 7/xx sia degli edifici esistenti e limitrofi all'autorimessa stessa nell'area di cui il 7/xx stesso è proprietario;

- Atto a rogito notaio Ridella repertorio 45820 del 29/04/1996 in cui Autobox Serra si impegna di asservire, con vincolo permanente di pertinenzialità e destinazione d'uso al XXX nove boxes, di cui uno ad uso per disabili;

- in data 18/08/1999 con provvedimento n.304 è stata rilasciata dal Comune di Genova la "Concessione in sanatoria a mantenere opere edilizie eseguite in variante (aumento di superficie) al progetto relativo alla realizzazione di un autoparcheggio interrato (...) e la concessione a trasferire il vincolo di pertinenza dai box (...) siti nell'autoparcheggio stesso (che non comprendono i box in oggetto di perizia).

(Allegato 60_convenzione 7/xx-Autobox Serra Notaio Rosa Voiello_documentazione progetto edilizio autobox)

In data 0/02/2004, con Atto Unilaterale di obbligo edilizio, a rogito Notaio Riccardo RIDELLA in Genova, repertorio n. 56.209, Raccolta n.15.073 tra Luciano Ghezzi amministratore di Autobox Serra s.r.l. e il Presidente protempore della XXX, Claudio Basso, come pattuito con il Comune di Genova dichiaravano di asservire con vincolo permanente di pertinenzialità all'impianto sportivo (campo da tennis di copertura autobox) i nove box in oggetto di perizia.

(allegato 57_atto Notaio Ridella 2004)

5.1.7.2. Indagine urbanistica

L'immobile dell'autorimessa è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38.

Nella tavola specifica del "Sistema dei Servizi Pubblici" (SIS – S), Struttura del

piano livello 3 tav.38 (riportata in stralcio con legenda), l'edificio dell'autorimessa è identificato come “servizi di verde pubblico, gioco, sport e spazi pubblici attrezzati esistenti a livello di quartiere”

Gli stralci delle due cartografie sono riportati al punto 4.7.2. della presente relazione.

Si riporta in allegato lo stralcio delle norme di conformità relative alla zona in oggetto.

(allegato 16_stralcio norme di conformità PUC)

5.2.2.11. Attestato di Prestazione Energetica

In ottemperanza alla Legge Regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili trattati in questo paragrafo non necessitano di “Attestato di Prestazione Energetica” (APE) nei casi di compravendita e locazione.

5.2.2.12. Divisibilità del bene

Dalla consultazione della documentazione si evince che la suddivisione in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile allo stato attuale, per il vincolo pertinenziale dei nove box al campo da tennis.

(Allegati 60_progetto autorimessa interrata via Serra 3 cancello e 57_notario Ridella 2004)

Allo scopo di verificare le eventuali possibilità di svincolare i nove box dal vincolo di pertinenzialità dal campo da tennis per poter essere venduti separatamente, il giorno 25 settembre u.s. ho avuto un incontro con alcuni funzionari dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, (a favore di cui era stata sottoscritta la Convenzione per la costruzione dell'Autobox), tra cui la Dott.ssa Marina Pedevilla, Predidio Giuridico ed Amministrativo del PUC, Direzione Urbanistica e il Dott. Sergio Musante dello Staff Legale Amministrativo che mi hanno consentito di riportare la seguente dichiarazione:

“La possibilità di eventuali diverse destinazioni d'uso devono essere preventivamente valutate dalla Civica Amministrazione”

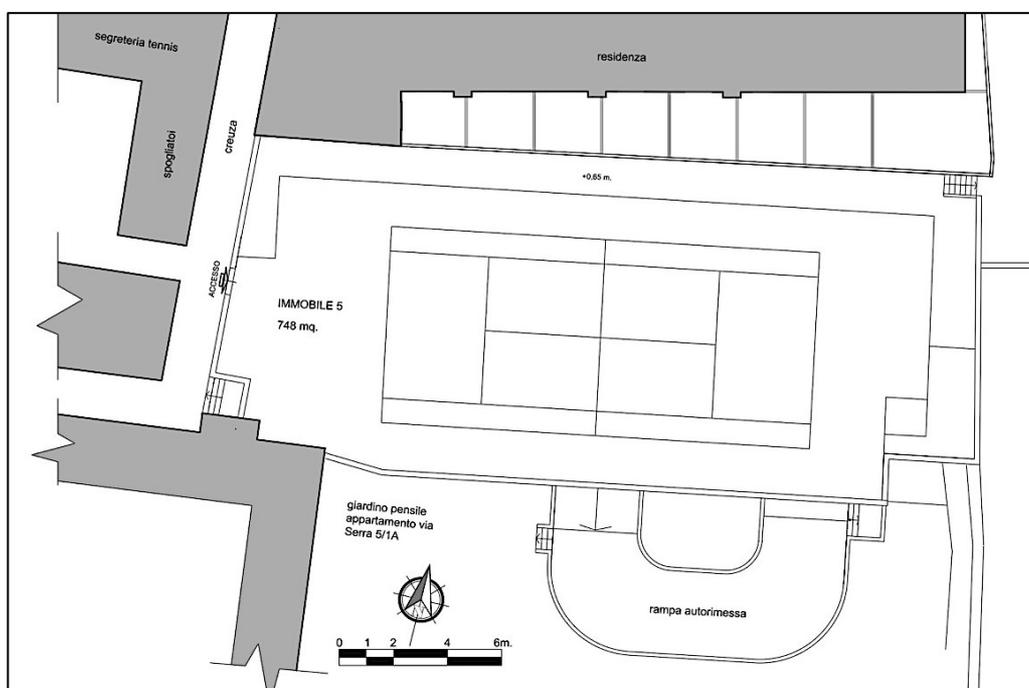
Se ne deduce che ipoteticamente non è esclusa la possibilità che ad esempio potrebbe concretizzarsi con il riferimento di una idonea alternativa di parcheggi pertinenziali a raso in piena disponibilità, o concordata con i proprietari dell'area.

5.2.2.13. Determinazione del valore di mercato

5.2.2.13.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile computata al 100% alla superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti computata al 50%, mentre le aree calpestabili scoperte autonome rispetto all'edificato, sono state computate con una superficie al 10%.

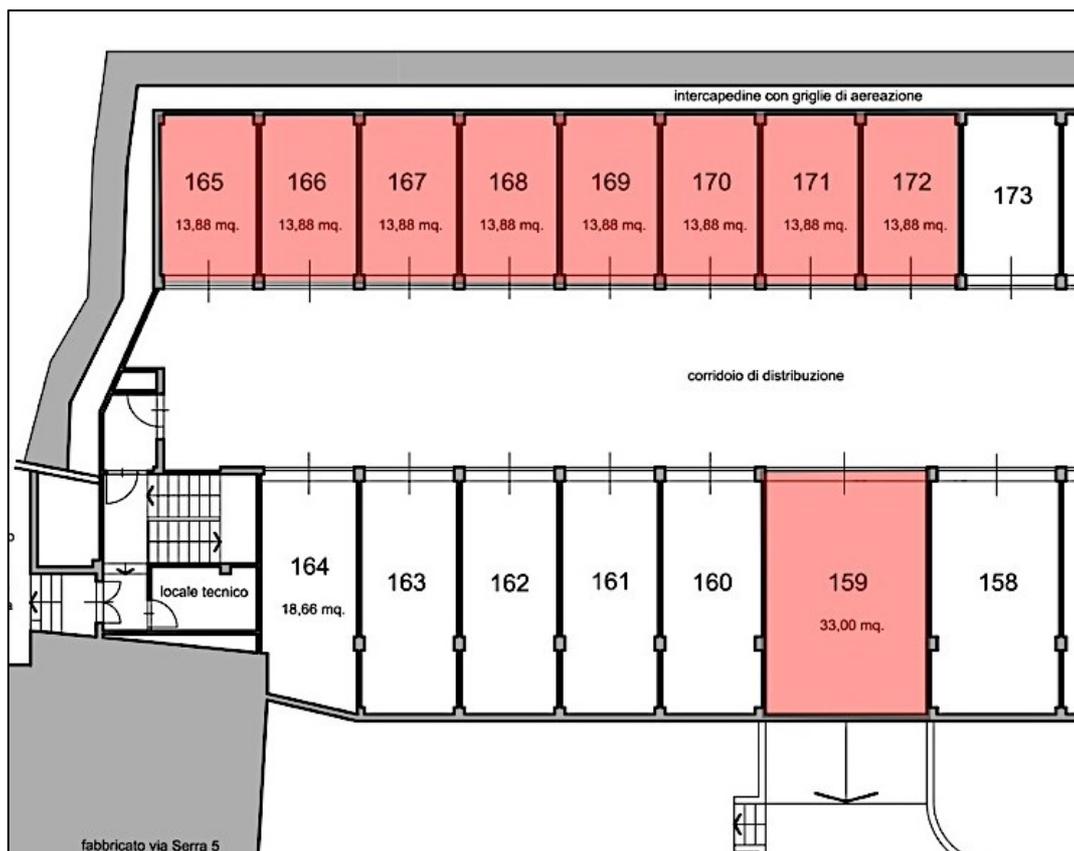
5.2.2.13.1.1. La superficie commerciale del campo da tennis (immobile 5)



	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie calpestabile scoperta	748,00 mq.	10%	74,80 mq.
Totale superficie commerciale			74,80 mq.
superficie commerciale (arrotondata)			74,00 mq.

La superficie commerciale del campo da tennis è di **74,00 metri quadrati**.

5.2.2.13.1.2. La superficie commerciale dei box



Box 159 (immobile 7)			
	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	33,00 mq.	100%	33,00 mq.
Muri perimetrali	1,40 mq.	100%	1,40 mq.
muri in comunione	1,48 mq.	50%	0,74 mq.
Totale superficie commerciale			35,14 mq.
superficie commerciale (arrotondata)			35,00 mq.

Box 165 – 166 – 167 - 168 – 169 - 170 - 171 - 172 (immobili 8 - 9 - 10 – 11 – 12 – 13 - 14 - 15)			
	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	13,88 mq.	100%	13,88 mq.
Muri perimetrali	0,53 mq.	100%	0,53 mq.
muri in comunione	1,40 mq.	50%	0,70 mq.
Totale superficie commerciale di ciascun box			15,11 mq.
superficie commerciale di ogni box (arrotondata)			15,00 mq.

	Superficie
BOX xx	35,00 mq.
BOX xx	15,00 mq.
Totale superficie commerciale	155,00 mq.

La superficie commerciale dei nove box è di **155,00 metri quadrati**.

5.2.2.13.1.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **74,00 metri quadrati** per il campo da tennis e **155,00 metri quadrati** per i nove box in autorimessa.

5.2.2.13.1.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

5.2.2.13.1.2.1.1. Il campo da tennis

La valutazione del valore dell'immobile campo da tennis è stato determinato dal valore medio dell'edificato circostante ad esso che prevalentemente è composto da abitazioni civili e servizi scolastici e per lo sport. Si sono opportunamente ponderati e mediati i valori degli immobili risultanti dalla presente relazione che ne costituiscono l'intorno e facendo riferimento nello specifico al valore attribuito alla residenza collettiva adiacente risultato di **1470 euro** al metro quadrato (punto 4.10.2.2.).

5.2.2.13.1.2.1.1.1. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, il campo da tennis che ha superficie commerciale di **74,00 mq.**, risulta essere:

$$1.470 \text{ €/mq.} \times 74,00 \text{ mq.} = 108.780 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$108.780 \text{ €} \times 0,90 = 97.902 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **97.000,00 €**

Il valore del campo da tennis situato sul lastrico solare dell'autorimessa è valutato di **97.000 euro**

5.2.2.13.1.2.1.2. i nove box in autorimessa

La tabella O.M.I. nella Zona Centrale / CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51, riporta valori di mercato per box in autorimessa compresi da un minimo di **2.650 €/mq.** ad un massimo di **3.900 €/mq.** (allegato 19_valori OMI_Serra)

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori □ sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, e il Borsino immobiliare.it con quotazioni aggiornate a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51: Box in autorimessa in stato conservativo normale con valori da un minimo di 2.650 €/mq. ad un massimo di 3.900 €/mq.	3.300 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Genova Centro Valuta un box di superficie 15 mq. da 75.000 a 85.000 euro, che corrisponde teoricamente a 5.000 €/mq. a 5.700 €/mq.	5.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) box in autorimessa con ubicazione di maggior pregio 2.949 €/mq.	2.900 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare, ed offerte di vendita nella zona e nella stessa autorimessa è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **2.700 €**.

5.2.2.13.1.2.1.2.1.Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **155,00 mq.**, risulta essere:

$$2.700 \text{ €/mq.} \times 155,00 \text{ mq.} = 418.500 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$418.500 \text{ €} \times 0,90 = 376.650 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 5.381,72 euro che saranno a carico dell'acquirente:

$$376.650 \text{ €} - 5.381,72 \text{ €} = 371.268,28 \text{ €}$$

Il valore ottenuto viene ulteriormente abbattuto del 40% per l'obbligo della vendita dei box in blocco per il vincolo di pertinenzialità al campo da tennis.

$$371.268,28 \text{ €} \times 0,60 = 222.760,968 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **222.000,00 €**

Il valore dei nove box in autorimessa è valutato di **222.000 euro**

5.2.2.13.1.2.1.2.2. Valutazione del prezzo a base d’asta dei nove box con eventuale ripartizione in singoli lotti

Al fine di agevolare l’eventuale frazionamento dei nove box pertinenti in singoli lotti, si riporta la valutazione di ogni singolo box in relazione alle differenze sussistenti tra di loro.

Il valore stimato a metro quadrato, al netto della riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed incentivo all’acquisto all’asta, e della detrazione delle spese condominiali insolute degli ultimi due anni (vedi punto 5.2.2.12.1.2.1.2.1.) è di:

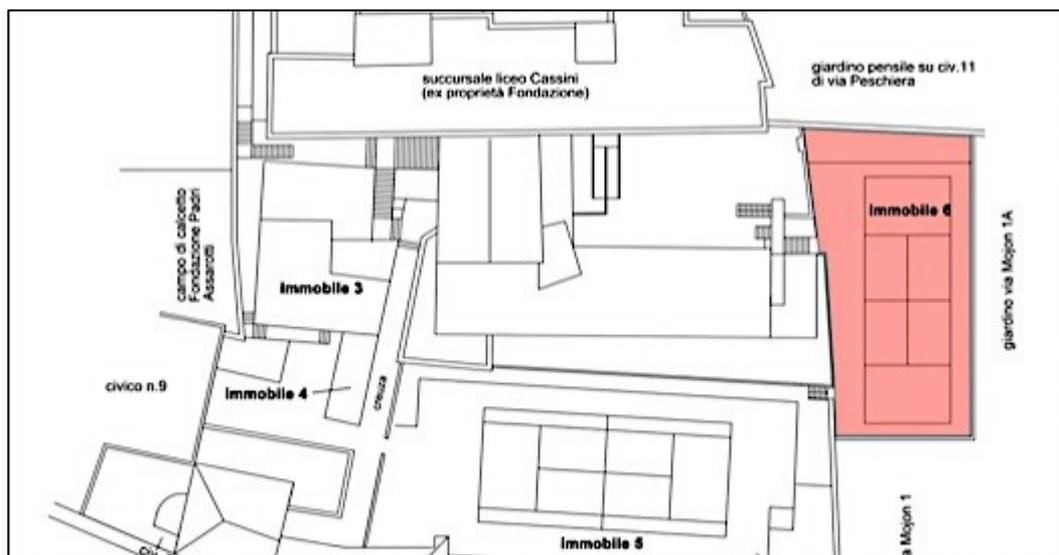
$$371.268,28 \text{ €} : 155 \text{ mq.} = 2.395,28 \text{ €/mq.}$$

che sarà arrotondato a **2.395,00** euro al metro quadrato:

	Superficie	Calcolo	Valore arrotondato
BOX xx	35 mq.	35 €/mq. x 2.395 mq. = 83.825 €	80.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
BOX xx	15 mq.	15 €/mq. x 2.395 mq. = 35.925 €	35.000 €
Valore totale dei nove box venduti singolarmente			360.000 €

In sintesi gli otto box di superficie 15 metri quadrati hanno un valore di 35.000 euro ciascuno, il box da 35 metri quadrati di 80.000 euro (il valore ottenuto arrotondato è stato abbattuto di ulteriori 3.000 euro per la presenza di pavimento non piano, come descritto al punto 5.2.2.5.2. e dalla documentazione fotografica allegata).

5.3. Il Campo da tennis (immobile n°6)



5.3.1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

5.3.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è il campo da tennis situato sul terrapieno di distacco tra la residenza del XXX (immobile 2) e il fabbricato di via Mojón 1A, segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra al piano terreno.

La tettoia riportata nei documenti del catasto fabbricati è stata distrutta nel corso dei lavori di costruzione del parcheggio interrato dell'immobile situato a nord all'indirizzo di via Peschiera 11 e non ricostruita.

Il campo da tennis è accessibile sia dalla residenza (immobile 2) sia dal campo da tennis (immobile 5).

5.3.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con il muro di contenimento dell'immobile di via Peschiera 11;
- ad est con il cortile (attualmente proprietà XXX), con la residenza (immobile 2) e il campo da tennis (immobile 5);
- a sud con il giardino di distacco dal fabbricato di via Mojón 1;
- ad ovest con il fabbricato di viale Mojón 1A;
- sopra cielo;
- sotto terrapieno.

5.3.1.3. Dati catastali

(allegato 61_visura catastale_immobile6_tennis_tettoia)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	112
Zona Censuaria	1
Categoria	C7 (tettoia)
Consistenza	109 mq.
Rendita	287,10 euro

Mappali terreni correlati

Sezione	A
Foglio	69
Particella	30

5.3.1.4. Conformità catastale

L'immobile in esame si presenta in difformità rispetto alla planimetria catastale depositata a catasto fabbricati, infatti il fabbricato censito come C7, tettoia risulta demolito. (allegato 62_planimetria catastale immobile6_tennis_tettoia)

L'indicazione riportata sulla visura storica per immobile del mappale di terreno correlato, ha consentito di individuare il terreno di proprietà Sezione A – foglio 69 – particella 30) con la localizzazione del fabbricato situato sul lato nord del terreno. Elemento anomalo è che la superficie del fabbricato sul catasto terreni corrisponde al doppio della superficie riportata sul Catasto fabbricati. E' stata fatta una ricerca al Catasto Terreni per verificare se fosse stato effettuato un tipo mappale della nuova situazione, ma la ricerca non ha prodotto alcun risultato.

(allegato 63_catasto terreni_foglio 69)

Le difformità catastali devono essere sanabili mediante una apposita pratica con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 500 euro.

5.3.2. Descrizione sommaria del bene

5.3.2.1. Ubicazione dell'immobile e caratteristiche della zona

come punto 4.2.1.

5.3.2.2. Caratteristiche del fabbricato

Il campo da tennis è situato su un terrapieno e non contempla alcun fabbricato come specificato nel paragrafo precedente.

5.3.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

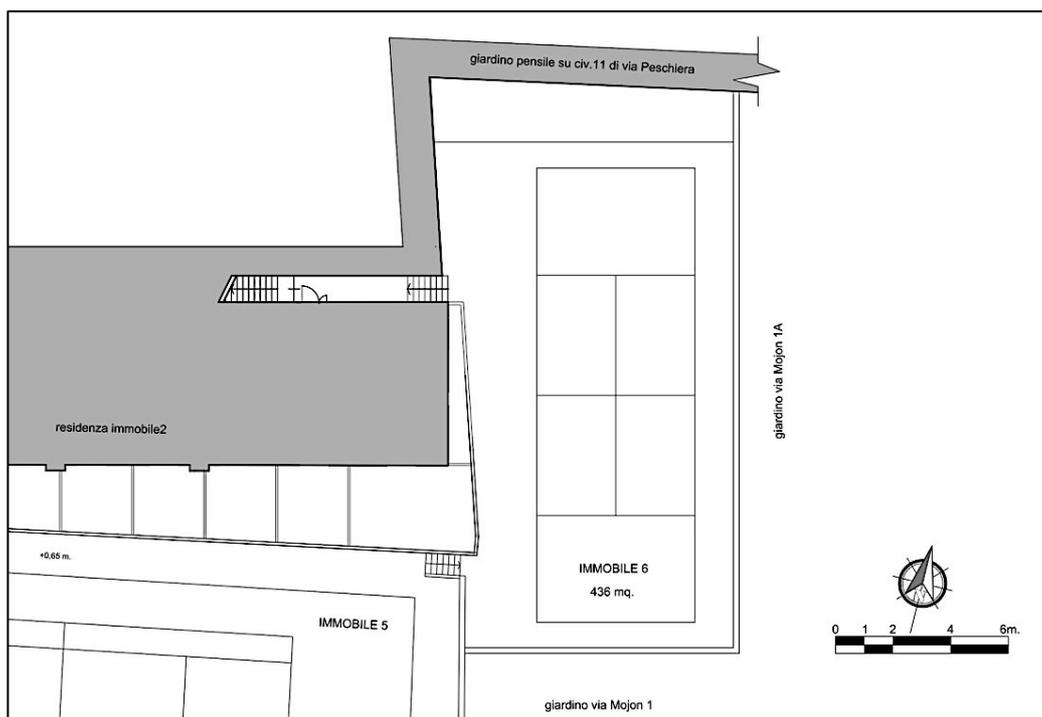
5.3.2.4. Collegamenti pubblici

come punto 4.2.3.

5.3.2.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito dal terreno adibito a campo da tennis il cui accesso si trova nell'estremità ovest del campo da tennis (immobile 5).

(allegato 53_restituzione grafica rilievo_campi tennis)



Il campo ha un rettangolo di gioco di 23,78 metri per 8,23 metri validi per la partita in singolo. La superficie del campo, precedentemente coperto da erba sintetica come l'altro, è in cemento, in mediocre stato di manutenzione, poiché viene usato prevalentemente dagli ospiti della cooperativa per accoglienza migranti che risiedono nell'edificio della residenza, per varie attività sportive. Lungo il muro di contenimento della proprietà di via Peschiera 11, dove era situato il fabbricato presente nella planimetria catastale, una fascia di terreno sciolto, privo di pavimentazione su cui percolano gli scarichi dei pluviali sovrastanti.

Il campo è circondato su tre lati e anche superiormente da reti per evitare la caduta di palle da gioco nelle proprietà confinanti.

Il campo è accessibile anche dalla residenza attraverso l'uscita di emergenza, la via di fuga, che costituisce servitù passiva al campo stesso.

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione

(allegato 64_documentazione fotografica_campo tennis_immobile6).



5.3.3. Proprietà del bene

5.3.3.1. Proprietà attuale del bene

come al punto 4.3.1.

5.3.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

come al punto 4.3.3.

5.3.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta di proprietà

per il 100% della XXX

5.3.4.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

vedi punto 5.1.4.1. (allegato 28_contratto di locazione Centro Sportivo)

5.3.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.3.5.1. Oneri condominiali

Non ci sono oneri condominiali in quanto è la stessa XXX che amministra i suoi beni.

5.3.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

5.3.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

5.3.5.4. Atti di asservimento urbanistico

nessuno

5.3.5.5. Servitù

la via di fuga in caso di emergenza dal piano terreno della residenza (immobile 29 attraverso il campo in oggetto, passando per il campo sulla copertura dell'autobox per raggiungere via Serra attraverso la creuza;

5.3.5.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

5.3.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

5. 3.6.1. iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

5. 3.6. 2. I pignoramenti e le altre trascrizioni predigiudizievoli

- vedi punto 4.6.2. della presente relazione

5.3.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

5.3.7.1. Regolarità edilizia

Non è stata rilevata alcuna pratica edilizia negli Archivi dell'Edilizia Privata del Comune di Genova.

5.3.7.2. Indagine urbanistica

L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38.

Lo stralcio della cartografia è riportato al punto 4.7.2. della presente relazione.

5.3.8. Attestato di Prestazione Energetica

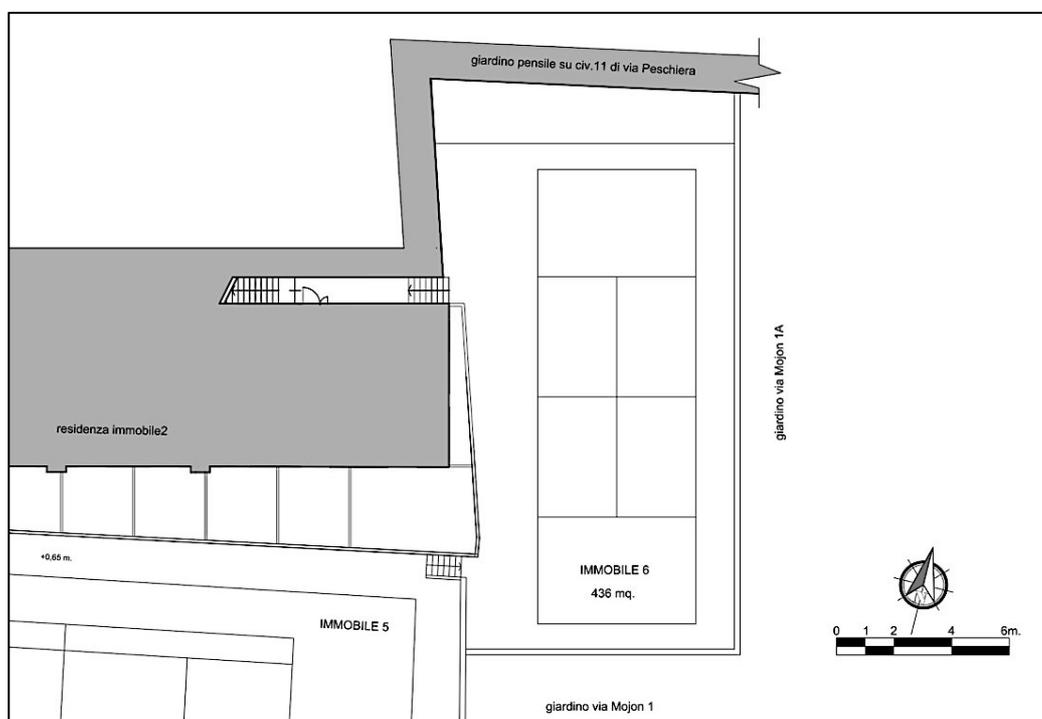
In ottemperanza alla Legge Regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili trattati in questo paragrafo non necessitano di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

5.3.9. Determinazione del valore di mercato

5.3.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile computata al 100% alla superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti computata al 50%, mentre le aree calpestabili scoperte autonome rispetto all'edificio, sono state computate con una superficie al 10%.

5.3.9.1.1. La superficie commerciale del campo da tennis (immobile 6)



	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie calpestabile scoperta	436,00 mq.	10%	43,60 mq.
Totale superficie commerciale			43,60 mq.
superficie commerciale (arrotondata)			43,00 mq.

La superficie commerciale del campo da tennis è di **43,00 metri quadrati**.

5.3.9.1.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **43,00 metri quadrati**.

5.3.9.1.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

La valutazione del valore dell'immobile campo da tennis è stato determinato dal valore medio dell'edificio circostante ad esso che prevalentemente è composto da abitazioni civili e servizi scolastici e per lo sport. Si sono opportunamente ponderati e mediati i valori degli immobili risultanti dalla presente relazione che ne costituiscono l'intorno e facendo riferimento nello specifico al valore attribuito alla residenza collettiva adiacente risultato di 1470 euro al metro quadrato (vedi punto 4.10.2.2.)

Rispetto al campo da tennis (immobile 5) questo presenta caratteristiche generali di carattere inferiore quali la dimensione (può essere utilizzato solo per la partita singola), l'orientamento e la finitura della pavimentazione in cemento, quindi si ritiene di abbattere il valore considerato del 10% e quindi **1.323 euro** al metro quadrato.

5.3.9.1.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **43,00 mq.**, risulta essere:

$$1.323 \text{ €/mq.} \times 43 \text{ mq.} = 56.889 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$56.889 \text{ €} \times 0,90 = 51.200,10 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **51.000 €**

Il valore del campo da tennis (immobile 6) è valutato di **51.000 euro**

5.4. Il valore complessivo del lotto 2

	Superficie commerciale	valutazione
segreteria	90,00 mq.	82.000,00 €
spogliatoi	22,00 mq.	19.000,00 €
Campo da tennis (imm. 5)	74,00 mq.	97.000,00 €
Campo da tennis (imm. 6)	43,00 mq.	51.000,00 €
N°9 box in autorimessa	155,00 mq.	222.000,00 €
totale		471.000,00 €

Il valore totale del lotto 2 è di **471.000,00 euro**

LOTTO DUE

**Gruppo di immobili ad uso centro sportivo in Genova
via Serra n.7, composto da segreteria, spogliatoi con servizi igienici
due campi da tennis e nove box in autorimessa Autobox Serra, aventi
superficie commerciale complessiva di 384 mq.**

**Valore base d'asta: 471.000,00 €
(euro quattrocentosettantunomila)**

Nell'eventuale vendita all'asta dei box come lotti singoli, il lotto 2 potrebbe essere scisso in sub lotti:

- **Lotto DUE a** - composto da: *segreteria, spogliatoi con servizi igienici, due campi da tennis aventi superficie commerciale complessiva di 229 mq.*
Valore base d'asta: 249.000,00 €
- **Lotto DUE b** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 35 mq.
Valore base d'asta: 80.000 €
- **Lotto DUE c** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.
Valore base d'asta: 35.000 €
- **Lotto DUE d** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.
Valore base d'asta: 35.000 €
- **Lotto DUE e** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.
Valore base d'asta: 35.000 €
- **Lotto DUE f** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.

Valore base d'asta: 35.000 €

- **Lotto DUE g** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.

Valore base d'asta: 35.000 €

- **Lotto DUE h** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.

Valore base d'asta: 35.000 €

- **Lotto DUE i** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.

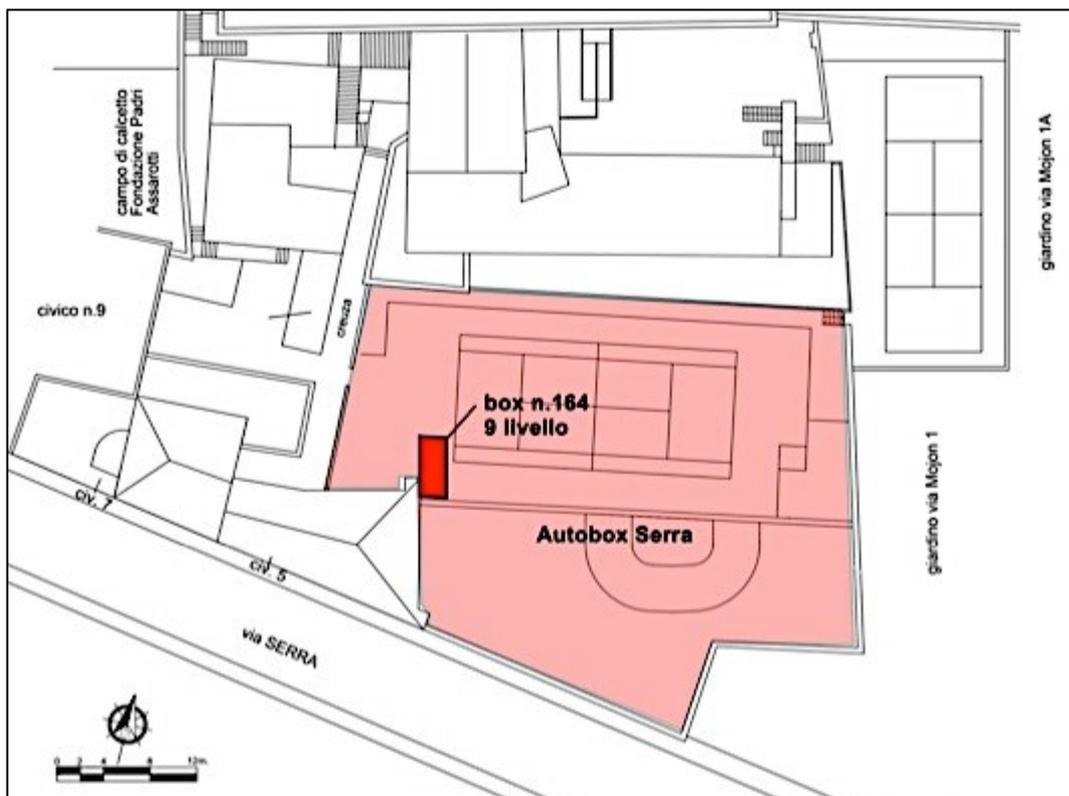
Valore base d'asta: 35.000 €

- **Lotto DUE I** - composto da box n. xx in Autobox Serra, via Serra 3 cancello a Genova avente superficie commerciale di 15 mq.

Valore base d'asta: 35.000 €

6. Lotto n°3: Box n. xx in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobile 16)

6.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali



6.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno 164 situato al terzo piano del fabbricato.

6.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con il corridoio di distribuzione;
- ad est con il vano scala dell'autosilos, aree condominiali del fabbricato via Serra 5 e l'intercapedine tra l'autosilos e il fabbricato;
- a sud con il giardino dell'appartamento di via Serra 5/xx (immobile 8);
- ad ovest con il box interno xx;
- sopra con il campo da tennis (immobile 5);
- sotto con il box interno xx al secondo piano.

6.1.3. Dati catastali

(allegato 65_visura catastale_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	18 mq.
Superficie catastale	20 mq.
Rendita	239,84 euro

6.1.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto.

(allegato 66_planimetria catastale_box xx)

6.2. Descrizione sommaria del bene

6.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

come al punto 4.2.1.

6.2.2. Caratteristiche del fabbricato

come al punto 5.2.2.2.

6.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

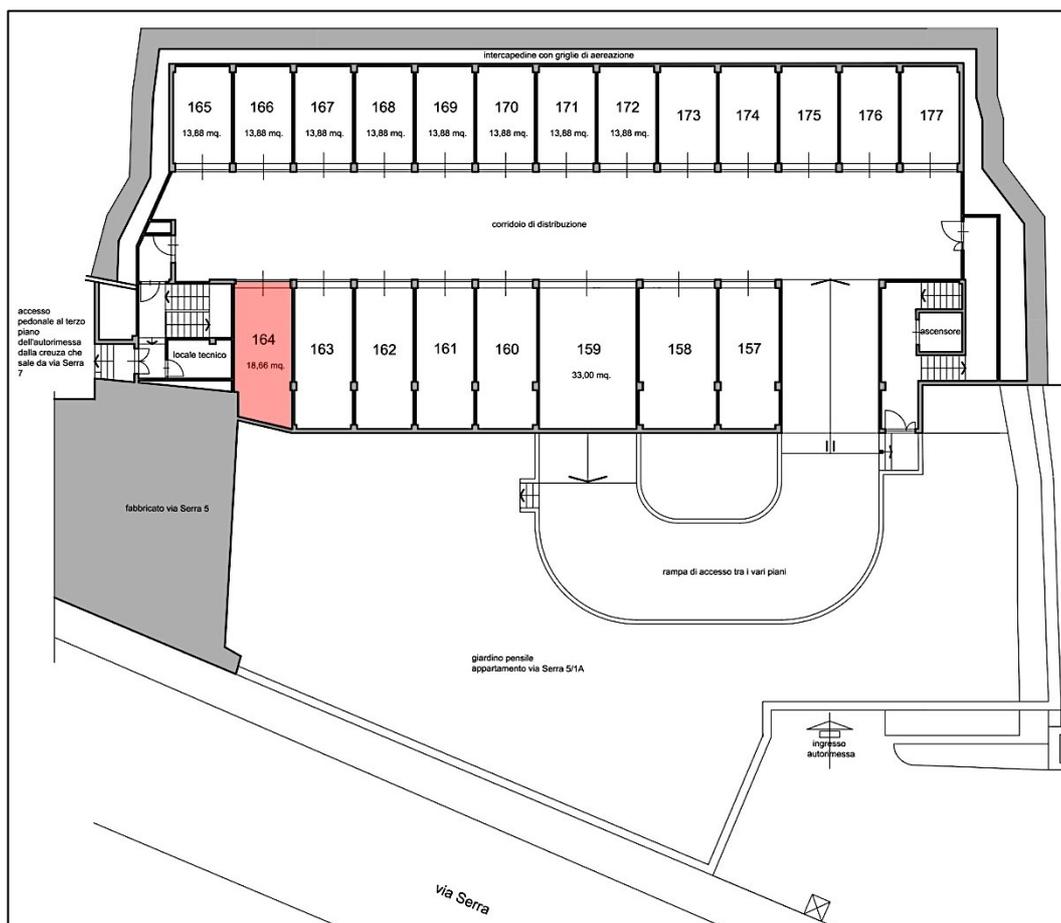
6.2.4. Collegamenti pubblici

come punto 4.2.3.

6.2.5. Descrizione dell'immobile

Il box numero xx è situato al terzo ed ultimo piano dell'autorimessa.

(allegato 55_restituzione grafica 9 livello autobox Serra)



Il box è situato lungo il lato sud del fabbricato in prossimità all'uscita pedonale sulla crezza che sale da via Serra 7. E' adiacente alla scala che sale dai piani inferiori e sulla parete di fondo è situata la griglia di aereazione dall'esterno. Questa parete è obliqua, in difformità rispetto agli altri allineamenti dell'autobos, poiché si raccorda con il pre esistente edificio di via Serra 5.

Il box è delimitato dall'adiacente box da blocchi prefabbricati in laterocemento lasciato a vista ed ha l'accesso da una porta in alluminio basculante, ad apertura manuale verniciata di colore azzurro, provvista di griglia di aereazione.

Il pavimento dell'autobox come di tutta l'autorimessa è a getto di calcestruzzo di tipo industriale con finitura elicotterata.

Il box è provvisto di illuminazione autonoma attivabile mediante pulsante situato in adiacenza alla porta collegato mediante canalina fuoritraccia al corpo illuminante, una plafoniera a fluorescenza.

Il box può contenere comodamente una autovettura, le sue dimensioni utili sono 7 metri nella parte più lunga e 6 metri e mezzo di profondità per 2,70 metri di larghezza, e l'altezza è di 2,40 metri.

Nel complesso sia il box sia l'autorimessa in generale sono in buone condizioni di manutenzione.

Una foto del box xx è di seguito riportata per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione dell'autorimessa.

(allegato56_documentazione fotografica_ autobox).



6.3. Proprietà del bene

6.3.1. Proprietà attuale del bene

- XXX – C.F.:XXX

proprietà dell'area 100%

- xxx – C.F.: xxx

proprietà superficiale per 100%

(allegati 65_visura catastale_box xx e 09_certificazione notarile)

il bene è pervenuto alla proprietà attraverso:

Compravendita a rogito Notaio Carlo D'ARCO di Genova in data 25/03/2016 registrato il 18/04/2016 al repertorio n.23256, la SAFIM SOCIETÀ AFFARI IMMOBILIARI S.R.L. con sede a Genova C.F.: 02888950108, vendeva a xxx C.F.: xxx, la proprietà superficiale al 100% del box n. xx situato in via Serra 3 cancello situato al terzo piano, nono livello. (allegato 67_atto di provenienza _box xx)

6.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

A SAFIM SOCIETÀ AFFARI IMMOBILIARI S.R.L. la proprietà superficiale dell'immobile era pervenuta attraverso atto di compravendita a rogito Notaio Carlo D'ARCO del 18/06/2009 repertorio n.19026, dalla XXX, con sede in Genova (che, con delibera della Regione Liguria del 23/12/2003 protocollo n. GE0423334 era stata modificata da istituzione pubblica, il XXX in istituzione privata, la XXX).

Al XXX la proprietà superficiale era pervenuta attraverso Atto pubblico, di cessione diritti a titolo oneroso n.23094.1/1998 del 13/07/1998 con rogito notaio Riccardo RIDELLA di Genova da Autobox Serra s.r.l. con sede a Genova C.F. 03452500105.

Autobox Serra s.r.l. deteneva la proprietà superficiale dell'immobile dalla data della sua costituzione, avvenuta il 25/05/1998 in atti dal 21/05/1998 con registrazione n.100659.1/1998.

6.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà superficiaria e quindi nella disponibilità di:

- xxx – C.F.: xxx

proprietà superficiaria per 100%

Si riporta, per conoscenza, la comunicazione ricevuta dalla scrivente via raccomandata in data 21 settembre u.s. inviata dal signor Francesco Sarchi (Studio Immobiliare Sarchi ed Associati), nell'interesse della signora xxx, in cui viene sottolineato che la proprietà dell'area del box in oggetto, della XXX, sarebbe priva di valore commerciale. (allegato 68_comunicazione Francesco Sarchi)

6.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.5.1. Oneri condominiali

L'Amministratore dell'Autobox Serra, lo studio Imparato, in data 29 agosto 2018, ha fornito le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione per il box xx (7,73 m/m) è di circa **340,00 euro**.

- le spese condominiali non pagate risultano in totale **715,98 euro**, che sono degli ultimi due anni che quindi saranno a carico dell'acquirente.

- non ci sono spese già straordinarie deliberate, oltre alla passerella per uscita di sicurezza verso via Peschiera di cui le spese amministrative sono state già rendicontate.

(allegato 58_oneri condominiali autobox Serra)

6.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

L'edificio di via Serra 3 cancello non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

6.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

6.5.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

6.5.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

6.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

6.6.1. Iscrizioni ipotecarie

- sulla proprietà dell'area: vedi punto 4.6.1. della presente relazione
- sulla proprietà superficiaria: ipoteca volontaria con Atto Notarile, Notaio Carlo D'Arco il 25/03/2016, in data 18/04/2016 iscritta al registro generale 10473 e registro particolare 1776 per il capitale di 48019,20 euro e un totale di 95.785 euro perla durata di 25 anni, a favore di Banca Regionale Europea Società per Azioni, Cuneo C.F.: 01127760047 (allegato 69_ispezione ipotecaria_Cavanna)

6.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- sulla proprietà dell'area: vedi punto 4.6.2. della presente relazione
- sulla proprietà superficiaria: nessuno

6.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

6.7.1. Regolarità edilizia

vedi punto 5.2.2.10.1. della presente relazione

6.7.2. Indagine urbanistica

vedi punto 5.2.2.10.2. della presente relazione

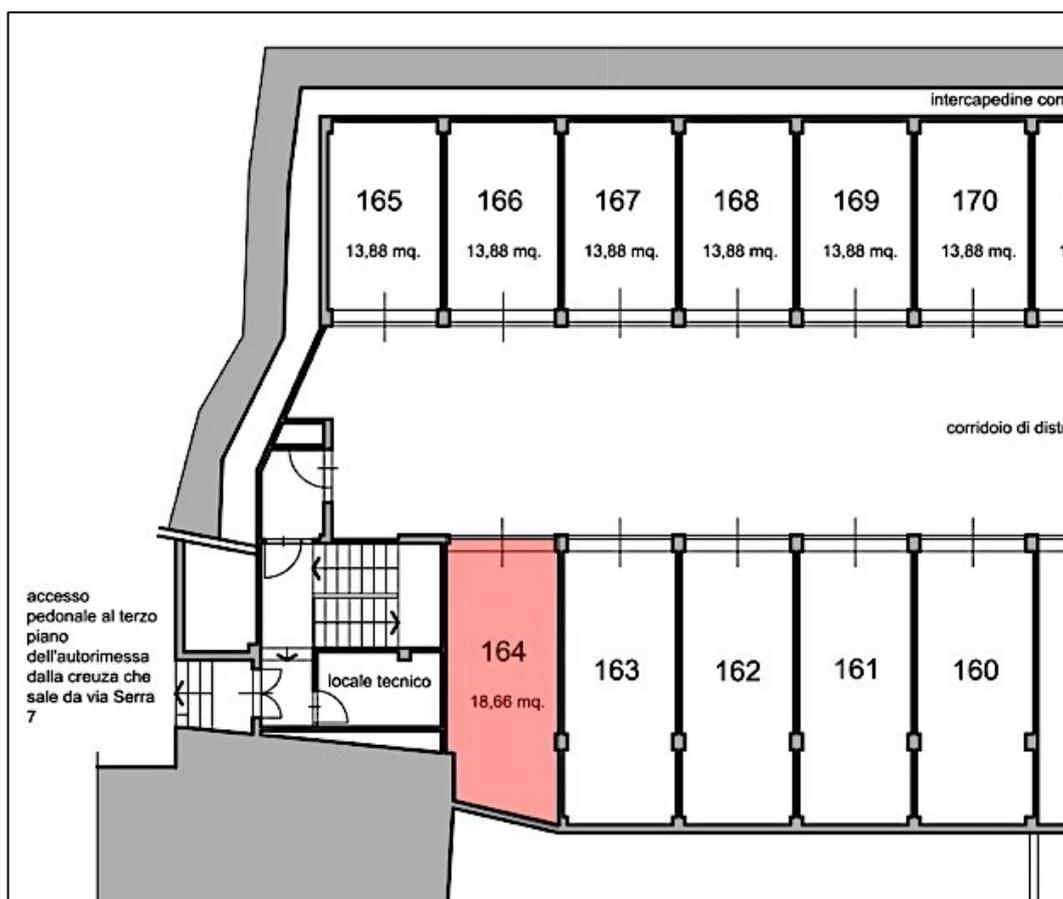
6.8. Attestato di Prestazione Energetica

In ottemperanza alla legge regionale n° 22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, il posto auto trattato non necessita di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

6.9. Determinazione del valore di mercato

6.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile computata al 100% alla superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti computata al 50%.



Box 164 (immobile 16)			
	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	18,66 mq.	100%	18,66 mq.
Muri perimetrali	0,66 mq.	100%	0,66 mq.
muri in comunione	2,10 mq.	50%	1,05 mq.
Totale superficie commerciale			20,47 mq.
superficie commerciale (arrotondata)			20,00 mq.

6.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della localizzazione. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **20 metri quadrati**.

6.9.3. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

La tabella O.M.I. nella Zona Centrale / CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51, riporta valori di mercato per box in autorimessa compresi da un minimo di **2.650 €/mq.** ad un massimo di **3.900 €/mq.** (allegato 19_valori OMI)

□□□□□□□□□□□□□□□□ a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori □ sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, e il Borsino immobiliare.it con quotazioni aggiornate a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente

ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51: Box in autorimessa in stato conservativo normale con valori da un minimo di 2.650 €/mq. ad un massimo di 3.900 €/mq.	3.300 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Genova Centro Valuta un box di superficie 15 mq. da 75.000 a 85.000 euro, che corrisponde teoricamente a 5.000 €/mq. a 5.700 €/mq.	5.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) box in autorimessa con ubicazione di maggior pregio 2.949 €/mq.	2.900 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare, ed offerte di vendita nella zona e nella stessa autorimessa è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **2.700 €.**

6.9.4. Il valore dell'area rispetto al valore di mercato

Il prezzo di vendita di un immobile è costituito dalla somma tra il costo dell'area, il costo della costruzione oltre che degli oneri accessori e il profitto imprenditoriale. A parità di costo di costruzione è maggiore il prezzo di vendita di un immobile situato in zona centrale o pregiata dell'insediamento urbano rispetto ad uno situato in zona periferica. Sussiste una proporzionalità diretta tra il prezzo di vendita dell'immobile e l'incidenza dell'area sull'immobile stesso, ossia la percentuale sul detto valore è costituito dal costo dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile al netto dei relativi costi accessori.

Il rapporto che viene denominato "incidenza dell'area" è direttamente proporzionale, secondo una funzione non lineare, al prezzo di vendita e fornisce una spiegazione dell'incremento di valore del prodotto edilizio finito in funzione della sua ubicazione. La curva varia l'incidenza del valore dell'area con percentuali che vanno dal 10% (per prezzi modesti) al 60% (prezzi elevati).

Dall'analisi della curva per l'immobile in esame, valutato con il valore di mercato di 2.700 euro al metro quadrato, si deduce che il valore dell'area, di proprietà della XXX corrisponde al 27% del valore totale quindi a **729 euro al metro quadrato**.

6.9.5. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **20,00 mq.**, risulta essere:

$$2.700 \text{ €/mq.} \times 20 \text{ mq.} = 54.000 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$54.000 \text{ €} \times 0,90 = 48.600 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 715,98 euro che saranno a carico dell'acquirente:

$$48.600 \text{ €} - 715,98 \text{ €} = 47.884,02 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **47.000,00 €**

Il valore del box 164 in autorimessa è valutato di **47.000,00 euro**

di cui:

la proprietà dell'area vale:

27% di 47.000 € = 12.690 euro

che sarà arrotondato a 12.000 euro

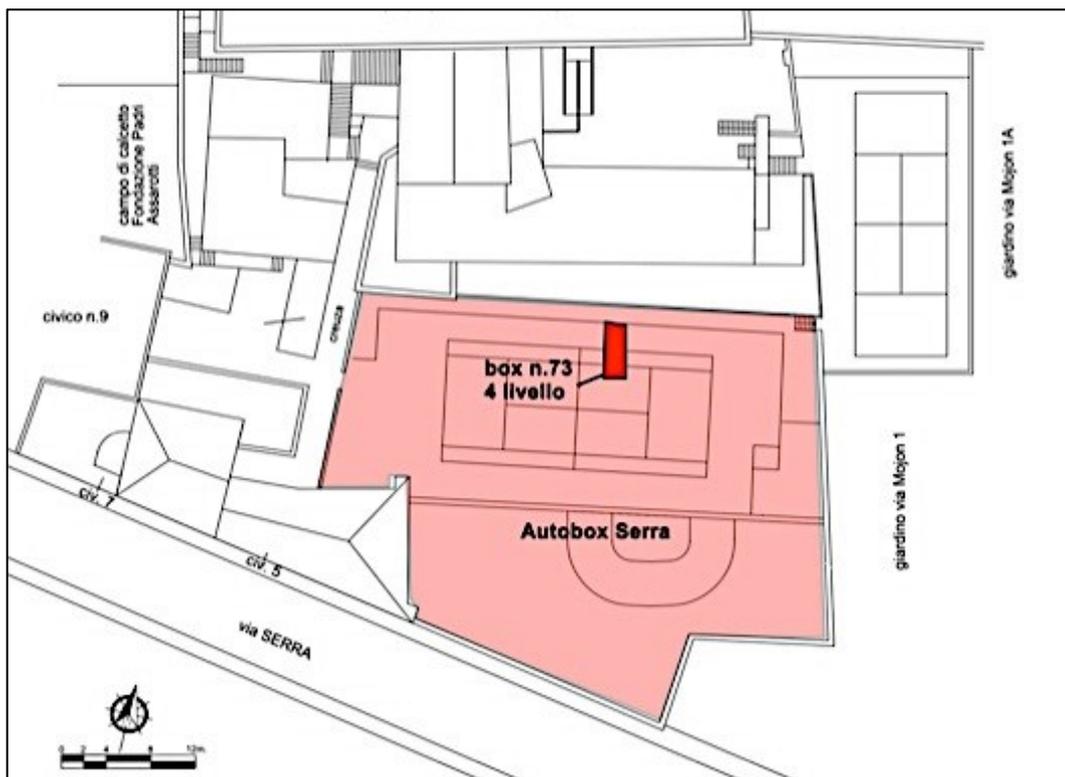
LOTTO TRE

***Proprietà di area di box in autorimessa,
Via Serra 3 cancello, in Genova
posto terzo piano, nono livello
distinto con il numero xx,
avente superficie commerciale di 20 mq.***

***Valore base d'asta: euro 12.000 €
(euro dodicimila)***

7. Lotto n°4: Box in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobile 17)

7.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali



7.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno xx situato al piano terreno del fabbricato.

7.1.2. Confini

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine;

ad est con il box interno xx;

a sud con il corridoio di distribuzione del piano terreno;

sopra con il box xx;

sotto con il terreno.

7.1.3. Dati catastali

(allegato 70_visura catastale_box xx)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	883
Subalterno	xx
Zona Censuaria	1
Categoria	C6
Classe	10
Consistenza	13 mq.
Superficie catastale	15 mq.
Rendita	173,22 euro

7.1.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 71_planimetria catastale_box xx)

7.2. Descrizione sommaria del bene

7.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

come al punto 4.2.1.

7.2.2. Caratteristiche del fabbricato

come al punto 5.2.2.2.

7.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

7.2.4. Collegamenti pubblici

come punto 4.2.3.

7.2.5. Descrizione dell'immobile

Il box numero xx è situato al primo piano (4° livello) dell'autorimessa.



Il box è situato lungo il lato nord del fabbricato circa a metà del corridoio di distribuzione delle autovetture ai box, fronteggiante la rampa che sale al piano superiore.

Il box è delimitato ai box adiacenti da blocchi prefabbricati in laterocemento lasciato a vista ed ha l'accesso da una porta in alluminio basculante, ad apertura manuale verniciata di colore azzurro, provvista di griglia di aereazione.

Il pavimento dell'autobox come di tutta l'autorimessa è a getto di calcestruzzo di tipo industriale con finitura elicotterata.

Il box è provvisto di illuminazione autonoma attivabile mediante pulsante situato in adiacenza alla porta collegato mediante canalina fuoritraccia al corpo illuminante, una plafoniera a fluorescenza.

Il box può contenere comodamente una autovettura, le sue dimensioni utili sono 5 metri di profondità per 2,70 metri di larghezza, e l'altezza è di 2,40 metri.

Nel complesso sia il box sia l'autorimessa in generale sono in buone condizioni di manutenzione.

Una foto è di seguito riportata, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione dell'autorimessa

(allegato 56_documentazione fotografica_autobox).



7.3. Proprietà del bene

7.3.1. Proprietà attuale del bene

- XXX XXX – C.F.:XXX

proprietà dell'area 100%

- xxx - C.F.: xxx

proprietà superficiaria per 50%

- xxx – C.F.: xxx

proprietà superficiaria per 25%

- xxx – C.F.: xxx

proprietà superficiaria per 25%

(allegati 70_visura catastale immobile_box xx e 09_certificazione notarile)

la proprietà dell'area è pervenuta attraverso:

la proprietà superficiaria dell'area è pervenuta alla proprietà attraverso successione di xxx C.F.: xxx in atti dal 07/11/2016 registrata a Chiavari volume 9990 n.xxx del 12/10/2016 n. xxx/xxx.

7.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

A xxx la proprietà superficiaria dell'immobile era pervenuta attraverso atto di compravendita a rogito notaio Riccardo RIDELLA del 14/07/1998 con voltura in Atti del 4/11/1998, repertorio n.xxx.

(allegato 72_atto di provenienza_box xx)

7.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà superficaria e quindi nella disponibilità di:

- xxx - C.F.: xxx

proprietà superficaria per 50%

- xxx – C.F.: xxx

proprietà superficaria per 25%

- xxx – C.F.: xxx

proprietà superficaria per 25%

7.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.5.1. Oneri condominiali

L'Amministratore dell'Autobox Serra, lo studio Imparato, in data 29 agosto 2018, ha fornito le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione per il box xx (5,18 m/m) è di circa **230,00 euro**.

- le spese condominiali non pagate risultano in totale **335,38 euro**, che sono degli ultimi due anni che quindi saranno a carico dell'acquirente.

- non ci sono spese già straordinarie deliberate, oltre alla passerella per uscita di sicurezza verso via Peschiera di cui le spese amministrative sono state già rendicontate.

7.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

L'edificio di via Serra 3 cancello non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

7.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

7.5.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

7.5.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

7.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

7.6.1. Iscrizioni ipotecarie

- per la proprietà dell'area: vedi punto 4.6.1.
- per la proprietà superficiaria: nessuno

7.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- per la proprietà dell'area: vedi punto 4.6.2. della presente relazione
- per la proprietà superficiaria: nessuno
(allegato 73_ispezione ipotecaria)

7.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

7.7.1. Regolarità edilizia

vedi punto 5.2.2.10.1. della presente relazione

7.7.2. Indagine urbanistica

vedi punto 5.2.2.10.2. della presente relazione

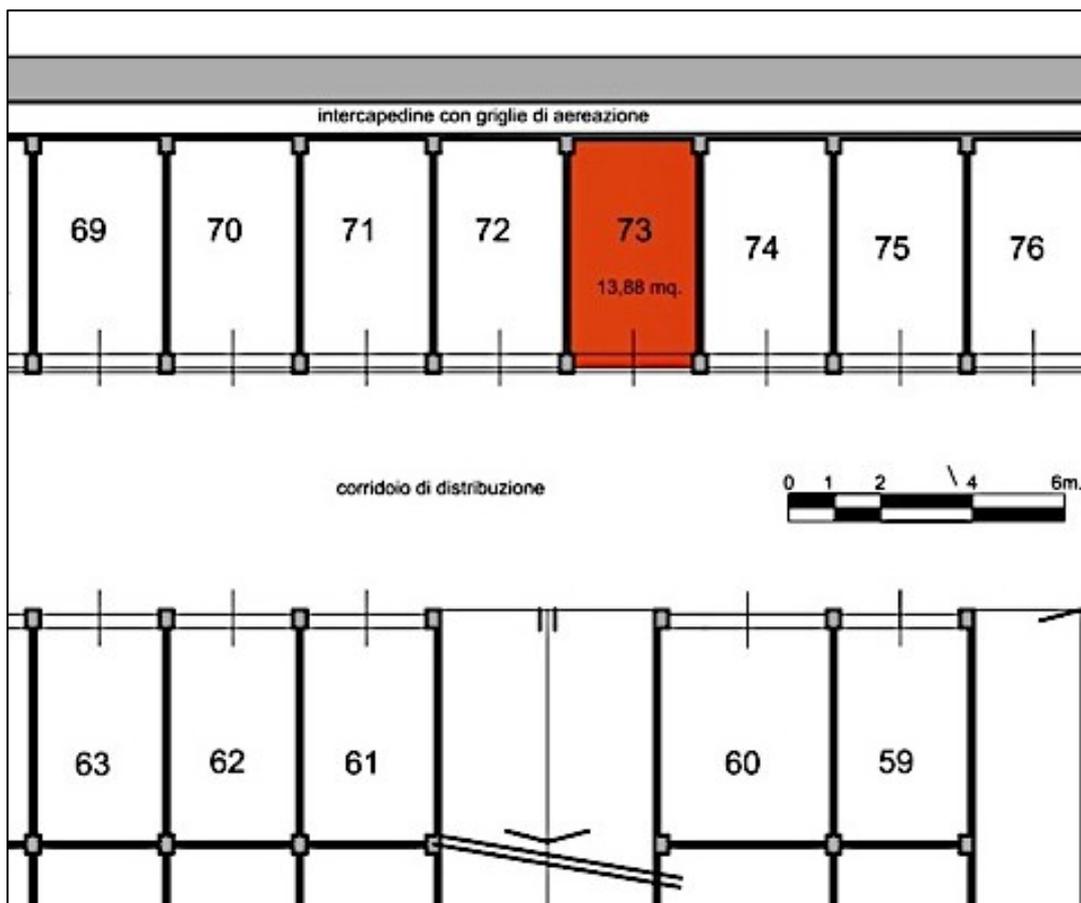
7.8. Attestato di Prestazione Energetica

In ottemperanza alla legge regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, il box in autorimessa trattato non necessita di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

7.9. Determinazione del valore di mercato

7.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile computata al 100% alla superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti computata al 50%.



Box 73 (immobile 17)			
	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	13,88 mq.	100%	13,88 mq.
Muri perimetrali	0,53 mq.	100%	0,53 mq.
muri in comunione	1,40 mq.	50%	0,70 mq.
Totale superficie commerciale			15,11 mq.
superficie commerciale (arrotondata)			15,00 mq.

7.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della localizzazione. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **15 metri quadrati**.

7.9.3. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

La tabella O.M.I. nella Zona Centrale / CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51, riporta valori di mercato per box in autorimessa compresi da un minimo di **2.650 €/mq.** ad un massimo di **3.900 €/mq.** (allegato 19_valori OMI)

□□□□□□□□□□□□□□□□ a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori □ sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, e il Borsino immobiliare.it con quotazioni aggiornate a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51: Box in autorimessa in stato conservativo normale con valori da un minimo di 2.650 €/mq. ad un massimo di 3.900 €/mq.	3.300 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Genova Centro Valuta un box di superficie 15 mq. da 75.000 a 85.000 euro, che corrisponde teoricamente a 5.000 €/mq. a 5.700 €/mq.	5.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) box in autorimessa con ubicazione di maggior pregio 2.949 €/mq.	2.900 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare, ed offerte di vendita nella zona e nella stessa autorimessa è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **2.700 €.**

7.9.4. Il valore dell'area rispetto al valore di mercato

Il prezzo di vendita di un immobile è costituito dalla somma tra il costo dell'area, il costo della costruzione oltre che degli oneri accessori e il profitto imprenditoriale. A parità di costo di costruzione è maggiore il prezzo di vendita di un immobile situato in zona centrale o pregiata dell'insediamento urbano rispetto ad uno situato in zona periferica. Sussiste una proporzionalità diretta tra il prezzo di vendita dell'immobile e l'incidenza dell'area sull'immobile stesso, ossia la percentuale sul detto valore è costituito dal costo dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile al netto dei relativi costi accessori.

Il rapporto che viene denominato "incidenza dell'area" è direttamente proporzionale, secondo una funzione non lineare, al prezzo di vendita e fornisce una spiegazione dell'incremento di valore del prodotto edilizio finito in funzione della sua ubicazione. La curva varia l'incidenza del valore dell'area con percentuali che vanno dal 10% (per prezzi modesti) al 60% (prezzi elevati).

Dall'analisi della curva per l'immobile in esame, valutato con il valore di mercato di 2.700 euro al metro quadrato, si deduce che il valore dell'area, di proprietà della XXX corrisponde al 27% del valore totale quindi a **729 euro al metro quadrato**.

7.9.5. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **15,00 mq.**, risulta essere:

$$2.700 \text{ €/mq.} \times 15 \text{ mq.} = 40.500 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$40.500 \text{ €} \times 0,90 = 36.450 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 715,98 euro che saranno a carico dell'acquirente:

$$36.450 \text{ €} - 335,38 \text{ €} = 35.779,24 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **35.000,00 €**

Il valore del box 73 in autorimessa è valutato di **35.000,00 euro**

di cui:

la proprietà dell'area vale:

27% di 35.000 € = 9.450 euro

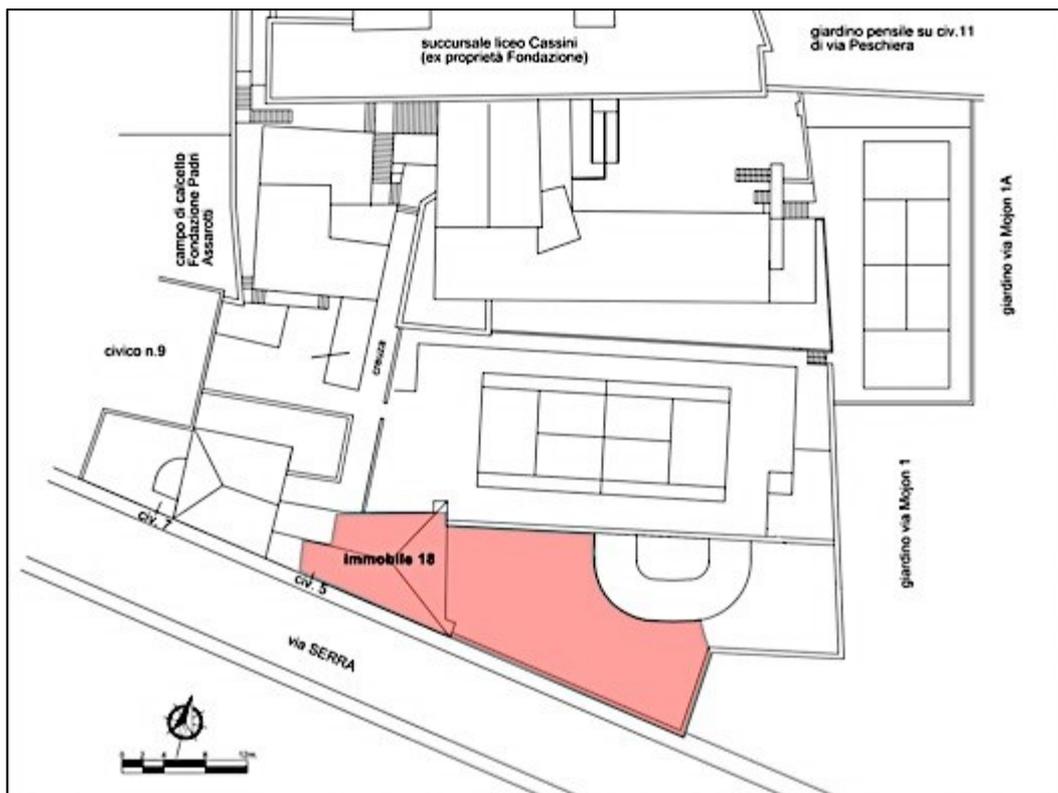
che sarà arrotondato a 9.000 euro

LOTTO QUATTRO

***Proprietà di area di box in autorimessa,
Via Serra, in Genova
posto primo piano, quarto livello
distinto con il numero xx,
avente superficie commerciale di 15 mq.***

**Valore base d'asta: euro 9.000 €
(euro novemila)**

8. Lotto n°5: appartamento di Via Serra 5/1A (immobile 18)



8.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

8.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è un appartamento facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 5 di via Serra distinto con il numero di interno 1A situato al primo piano del fabbricato, composto da un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una sala da pranzo, due camere, una cucina, un bagno e un giardino pensile (su autorimessa di via Serra 3 cancello).

8.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con il campo da tennis (immobile 5) e con la crezza che sale da via Serra numero civico 7;
- ad est con l'appartamento interno 1;
- a sud con via Serra;

ad ovest con la rampa e il cortile;
sopra appartamento interno 2A;
sotto cantine.

8.1.3. Dati catastali

(allegato 74_visura catastale_via Serra5_1A)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA	
Foglio	105	
Particella	121	883
Subalterno	xx	xx
Zona Censuaria	1	
Categoria	A3	
Classe	3	
Consistenza	7 vani	
Superficie catastale	145 mq. totale escluse aree scoperte, 129 mq.	
Rendita	994,18 euro	

8.1.4. Conformità catastale

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 75_planimetria catastale Serra xx) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente a:

- Il tamponamento delle due porte dalla cucina verso la camera A, e quella dalla camera verso il soggiorno;
- nella camera A demolizione della tramezza ed apertura della porta sul corridoio;
- Tamponamento della porta tra ingresso e camera B;
- Il bagno in oggetto rispetto al perimetro nord dell'immobile presenta una forma rettangolare rispetto a quella a trapezio della planimetria catastale.

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di **500 euro**.

8.2. Descrizione sommaria del bene

8.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

come punto 4.2.1.

8.2.2. Caratteristiche del fabbricato

L'epoca di costruzione del fabbricato di via Serra 5 risale a data antecedente al 1898, essendo riportato nel progetto storico dell'ampliamento del 7/xx (vedi stralcio al punto 2.4.4. e in allegato 06_progetto edilizio 1898).

Il fabbricato, che faceva parte del complesso di edifici del XXX, risulta precedente alla costruzione di via Serra, avvenuta nel 1838, come è deducibile dall'orditura della muratura portante interna ortogonale alla muratura perimetrale nord e non con quella sulla via Serra. Con la costruzione di via Serra, furono allineati gli edifici compresi nella lottizzazione ed e uniformate le facciate degli edifici preesistenti,



disponendo un basamento in finto bugnato, corrispondente al piano terreno, secondo lo stile neo-rinascimentale. L'antico tracciato della creuza pedonale che saliva sul versante acclive, lungo il lato ovest del fabbricato, fu delimitato dal portone contrassegnato dal civico 7.

La facciata del fabbricato superiormente al bugnato è intonacata al civile con un prospetto di disegno semplice ed essenziale e verte in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso principale del fabbricato si trova su via Serra al cui interno l' atrio, che ha un pavimento in lastre di marmo bianco e nero e pareti lavorate a stucco veneziano, distribuisce con due rampe di scale agli otto appartamenti disposti su quattro piani di cui uno sottotetto, oltre al piano terreno, dove sono situati magazzini e cantine. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Lungo la creuza che sale dal civico 7 e circonda il fabbricato su due lati, sono situati l'accesso all'immobile 7/1 al piano terreno, l'accesso al vano scale mediante una porticina larga mezzo metro e l'accesso diretto all'interno 1A, che era l'abitazione del custode dell'Orfanatrofio.

8.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

8.2.4. Collegamenti pubblici

come punto 4.2.3.

8.2.5. Descrizione dell'immobile

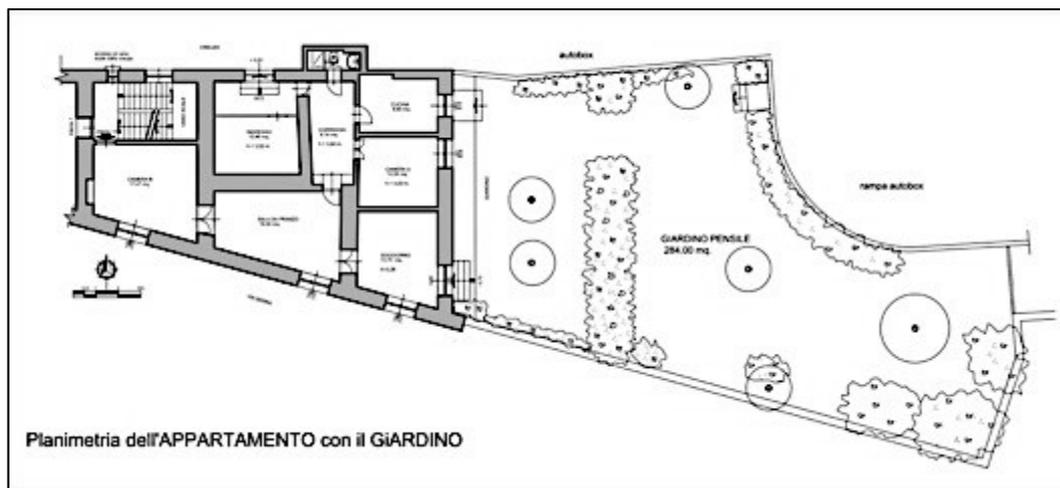
L'immobile in esame è costituito da un appartamento con giardino pensile situato al primo piano del fabbricato.

L'immobile è composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, due camere, un bagno, un giardino pensile, a copertura della sottostante autorimessa.

L'altezza interna massima è di 3,60 metri, in alcuni locali è inferiore per presenza di controsoffittatura.

Il giardino avente superficie di circa 284,00 mq. è un prato con presenza di arbusti di varia specie (pitosfori, callistemo, rose etc.) ed alcuni esemplari arborei di terza grandezza (limoni etc.).

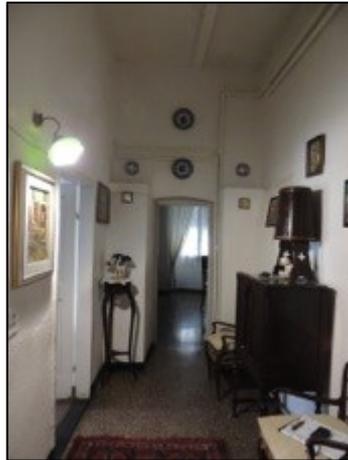
(allegato 76_restituzione grafica rilievo serra5_1A)



Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato (allegato 77_documentazione fotografica Serra xx) per una visione completa della documentazione.



ingresso corridoio



soggiorno



cucina



Sala da pranzo



Camera A



Camera B

8.2.5.1. Finiture

Appartamento di buon livello, complessivamente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Le finiture sono discete come specificate in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento	
Pareti esterne	Struttura del fabbricato in muratura portante;
Infissi esterni	N° 4 persiane a finestra e n°2 a portafinestra in legno colore verde;
Finestre	N° 4 finestre e n°2 portafinestre in alluminio a vetro doppio;
Porta di accesso	- In legno tamburato, situata lungo la creuza; - porta sul vano scale attualmente non utilizzata, in legno tamburato;
Porte interne	in legno pannellato, tre ad anta doppia e tre ad anta singola;
Pavimenti	- graniglia di marmo alla genovese di varie tonalità con decori pregiati; - piastrelle di ceramica nel bagno;
Pareti interne	- intonacato e tinteggiato in colore bianco; - piastrelle in ceramica nel bagno fino ad altezza 1,80 metri - cucina piastrelle fino ad altezza 1,50 m.;
Soffitti	- intonacati e tinteggiati colore bianco con stucchi decorativi; necessità di consolidamento strutturale solaio (cedimenti visibili nelle foto corridoio);
Bagno	- sanitari completi di rubinetteria: lavabo, doccia, w.c. con cassetta a zaino alta, in mediocri condizioni; il bagno anche nella sua dimensione è stato penalizzato dalla costruzione dell'adiacente ingresso autosilos.

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione da bocca tassata, come tutti gli immobili della XXX, con serbatoio situato sul tetto dell'edificio succursale XXX;
Gas	Metano;
Elettrico	Alcuni cavi esterni non intubati in canalina (non a norma di legge),
Termico	Generazione: calderina a gas in cucina UNICAL mod.EVE; Emissivo: caloriferi in ghisa e tubazioni esterne alla muratura;
Acqua calda sanitaria	Calderina a gas.

8.3. Proprietà del bene

8.3.1. Proprietà attuale del bene

come al punto 4.3.1.

8.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

come al punto 4.3.3

8.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà della XXX XXX.

8.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 4/05/2018, è risultato che in via Serra5/1A non risulta iscritto alcun nucleo familiare.

Alla data del sopralluogo, 01/06/2018, l'immobile è risultato abitato dal signor Antonio Bottaro, attualmente pensionato che per anni ha rivestito il ruolo di custode del complesso della XXX.

Ad una ulteriore ricerca approfondita presso l'Ufficio Anagrafe è risultato che il signor Bottaro è residente in via Serra 7/2, riferibile allo stesso appartamento che riporta l'indirizzo del porta di accesso situata sulla creuza che sale da via Serra 7. (allegato 78_certificato residenza Bottaro)

8.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Contratto di affitto stipulato il 30/01/1995 tra il XXX (Locatore) e il signor Antonio Bottaro (conduttore) S.F.:BTTNTN30R09M123A con la durata di quattro anni più quattro sino alla data del 28/02/2003 e successivamente salvo disdetta. Il canone di locazione è stabilito di 4.800.000 lire/anno da corrispondersi in rate da 400.000 lire al mese.

(allegato 79_contratto locazione Bottaro)

8.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.5.1. Oneri condominiali

L'Amministratore del Condominio di via Serra 5, Laura Nicotera (345 5945080), in data 4 settembre 2018, ha fornito le seguenti informazioni:

- L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione dell'immobile, estrapolato dal riparto preventivo dell'esercizio 2018 è per l'immobile interno 1/A (riferito nei documenti come 5/7/2), di **1650,00 euro**;
 - Le spese condominiali insolute a carico dell'acquirente relative agli ultimi due anni ammontano a 2.227,92 euro (consuntivo spese di gestione anno 2017) + 1.635,10 euro (preventivo spese di gestione anno 2018) per un totale di **3.863,02 euro**;
 - Non sono in programmazione lavori straordinari da effettuare e/o deliberati.
- (allegato 80_oneri condominiali Serra5)

8.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

8.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

8.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna

8.5.5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

8.5.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

8. 6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

8.6.1. Iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

8.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

vedi punto 4.6.2. della presente relazione

8.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.7.1. Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Archivio storico del Comune di Genova per il reperimento del progetto originario dell'immobile non ha prodotto alcun risultato, anche per la datazione antecedente al 1942, anno di emanazione della legge urbanistica 1150/42, che disponeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, mentre prima di tale data era opzionale.

Dal progetto del 1898 per la costruzione dell'edificio della XXX oggi occupato dalla Residenza Collettiva si evince in planimetria la presenza del volume dell'edificio di via Serra civico 5 di cui l'immobile in oggetto è parte.

Non sono stati reperiti progetti successivi di ristrutturazione dell'immobile presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova.

8.7.1.1. Regolarizzazione delle difformità

Rilevata la difformità relativa alla planimetria catastale (punto 8.1.4.) datata 16/12/2009 utile alla regolarizzazione del giardino pensile costruito sul lastrico solare dell'autorimessa interrata adiacente, in sostituzione del preesistente giardino su terreno, si ritiene che l'aggiornamento abbia riguardato solo la parte del giardino e si sia riportata la planimetria esistente a catasto eludendo il controllo dell'appartamento, poiché dalle condizioni dell'immobile si deduce che le modifiche riscontrate non sono avvenute in epoca recente ma prima del 17 marzo 1985, pertanto la difformità, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca degli

interventi edilizi ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:

- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 1 eseguite prima del 17 marzo 1985, la sanzione è nulla ma dovrà essere inviata al Comune una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitarie di sicurezza sottoscritti da un tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

c)ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale;

- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro;

- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 54,40 euro;

il costo totale della sanatoria è previsto di **754,40 euro**

8.7.1.2. Indagine urbanistica

L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38.

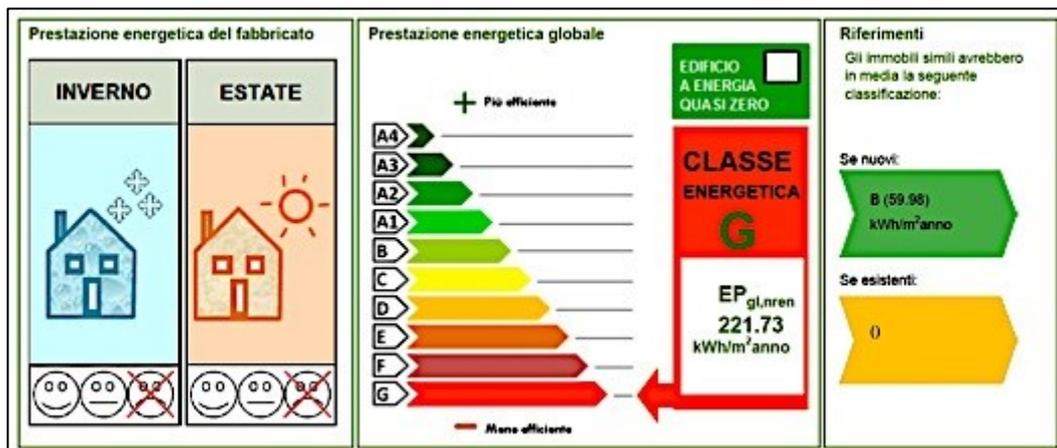
Nella tavola specifica del "Sistema dei Servizi Pubblici" (SIS – S), Struttura del piano livello 3 tav.38 (riportata in stralcio con legenda), l'edificio di via Serra 5 è identificato come "servizi di istruzione esistenti a livello territoriale"

Gli stralci delle due cartografie sono riportati al punto 4.7.2. della presente relazione.

Si riporta in allegato lo stralcio delle norme di conformità relative alla zona in oggetto.(allegato 16_stralcio norme di conformità PUC)

8.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l’attestato di certificazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all’Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell’Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 81_APE via Serra 5-1A e allegato 82_ricevuta APE_via Serra 5-1A)



Tale attestato, identificato con il n.07201834501, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0269621, classifica l’appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 221,73 kWh/m² anno.

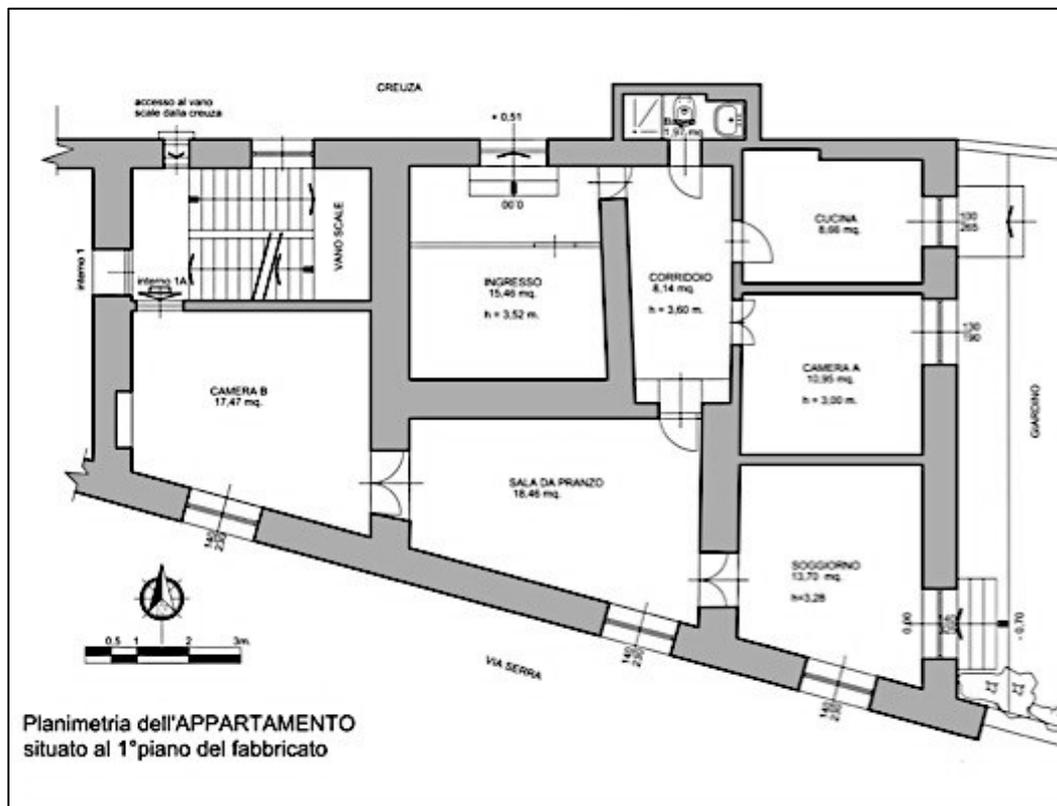
Nel documento è riportato l’intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale miglioramento. Mediante un intervento di ristrutturazione consistente nell’isolamento delle pareti perimetrali dell’appartamento dall’interno, con polistirene espanso, può essere raggiunta la classe F con 159,57 kWh/ m² anno, con un tempo di ritorno dell’investimento di sette anni.

8.9. Determinazione del valore di mercato

8.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre la superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50% e la superficie calpestabile scoperta computata al 25% fino a 25 mq. e i mq. successivi al 10%;

8.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile



Destinazione d'uso	Superficie
INGRESSO	15,46 mq.
CORRIDOIO	8,14 mq.
CUCINA	8,66 mq.
BAGNO	1,97 mq.
CAMERA A	10,95 mq.
SALA DA PRANZO	18,46 mq.
SOGGIORNO	13,70 mq.
CAMERA B	17,37 mq.
Totale superficie calpestabile	94,71 mq.

Calcolo della superficie commerciale

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	94,71 mq.	100%	94,71 mq.
muri interni (spessore max 0,50 m.)	12,90 mq.	100%	12,90 mq.
muri perimetrali (spessore max 0,50 m.)	16,29 mq.	100%	16,29 mq.
muri in comunione	6,38 mq.	50%	3,19 mq.
Superficie calpestabile scoperta (il giardino pensile)	284 mq.		
	fino a 25 mq. 259 mq.	25% 10%	6,25 mq. 25,90 mq.
superficie commerciale			159,24 mq.

Il valore della superficie commerciale viene arrotondata a **159,00 mq.**

8.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più

significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **159,00** metri quadrati.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

8.9.2.1. Fonti di informazione

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3 cioè come "abitazione di tipo civile" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni civili della tabella O.M.I. che riporta a Genova, nella Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII Ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51, in stato conservativo normale, valori da un minimo di **2.150 €/mq.** ad un massimo di **3.100 €/mq.** (allegato 19_valori OMI).

□□□□□□□□□□□□□□□□ a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori □ sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, il Borsino immobiliare.it che riporta quotazioni aggiornate a settembre 2018 e il Mercato Immobiliare che riporta le quotazioni a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII Ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51, in stato conservativo normale, valori da un minimo di 2.150 €/mq. ad un massimo di 3.100 €/mq.	2.300 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	zona Centro da ristrutturare: € 1.800 – € 2.500	2.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Centrale/Centro Portoria AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII Ottobre – via Cesarea – via Malta Abitazioni civili fascia media 2145 €/mq. 1 fascia (ubicazioni di maggior pregio) 2547 €/mq.	2.200 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni settembre 2018)	Zona San Vincenzo 2.000 €/mq.	1.800 €/mq.

Attraverso le valutazioni sopra indicate, che sono state confrontate con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.850 €/mq.**

8.9.2.1. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **2.000 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
Localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	centrale rispetto al centro città e vicino alla stazione di Genova Brignole;	1,05
Parcheggio	0,95 – 1,05	Zona ZSL Blu area e parcheggi privati a pagamento;	1
Edificio vetustà e conservazione	0,8 – 1,1	Edificato prima del 1898, in buono stato di conservazione	0,98
immobile - stato di conservazione	0,95 – 1,05	Discreto, necessario rifacimento impianti	0,99
luminosità	0,9 – 1,05	primo piano, luminoso affacciato sul giardino	1,05
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud con vista sul giardino pensile	1,02
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	G	0,95
piano	0,7 - 1	Primo senza ascensore dal portone e terreno (interrato di 70 centimetri) sulla creuza	0,95
stato locativo	0,8 – 1	In locazione	0,9
		Coefficiente di merito globale (prodotto tra i vari coefficienti)	0,93

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione = 1.850 €/mq. x 0,95 = **1.720 €/mq.**

8.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **159,00 mq.**, risulta essere:

$$1.720 \text{ €/mq.} \times 159,00 \text{ mq.} = 273.480 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$273.480 \text{ €} \times 0,90 = 246.132 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di **3.863,02 euro**, che saranno a carico dell'acquirente

$$246.132 \text{ €} - 3.863,02 \text{ €} = 242.268,98 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali 500,00 euro

edilizie 754,40 euro

$$242.268,98 \text{ €} - 1.254,40 \text{ €} = 241.014,58 \text{ €}$$

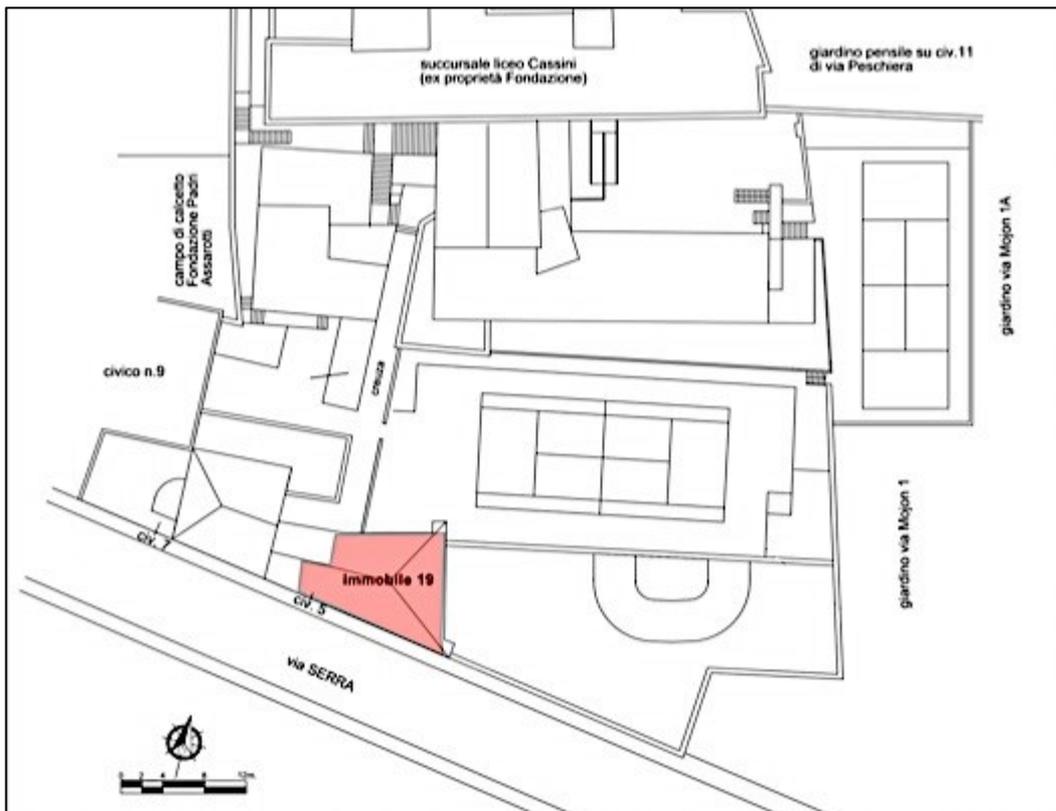
che sarà arrotondato a **241.000 €**

LOTTO CINQUE

***Appartamento in Genova, Via Serra n.5,
posto al piano primo,
distinto con l'interno 1A, della consistenza
di 7 vani catastali, composto da
un ingresso, un soggiorno, una sala da
pranzo, due camere, una cucina, un bagno,
un corridoio, un giardino pensile
avente superficie commerciale complessiva
di 159 mq.***

***Valore base d'asta: 241.000 €
(euro duecentoquarantunomila)***

9. Lotto n°6: appartamento di Via Serra 5/2 (immobile 19)



9.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

9.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è un appartamento facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 5 di via Serra distinto con il numero di interno 2 situato al secondo piano del fabbricato, composto da un ingresso, due corridoi, quattro camere, una cucina, e un bagno.

9.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con il campo da tennis (immobile 5) e con la creuza che sale da via Serra civico 7;
- ad est con l'appartamento interno 2A;
- a sud con via Serra;

ad ovest con il giardino dell'interno 1° sovrastante l'autosilos;
sopra appartamento interno 3;
sotto l'interno 1A.

9.1.3. Dati catastali

(allegato 83_visura catastale_via Serra 5-2)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	121
Subalterno	4
Zona Censuaria	1
Categoria	A4
Classe	5
Consistenza	6,5 vani
Superficie catastale	107 mq. totale escluse aree scoperte, 107 mq.
Rendita	654,61 euro

9.1.4. Conformità catastale

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 84_planimetria catastale Serra 5-2) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente a:

- È stata costruita una tramezza per ricavare il corridoio A dalla camera D;
- È stata tamponata la porta di collegamento tra la camera B e la camera C;
- È stata aperta una porta di comunicazione tra la camera C e la cucina;
- Il bagno in aggetto rispetto al perimetro nord dell'immobile presenta una forma rettangolare rispetto a quella a trapezio della planimetria catastale.

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di **500 euro**.

9.2. Descrizione sommaria del bene

9.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

come punto 4.2.1.

9.2.2. Caratteristiche del fabbricato

come punto 8.2.2.

9.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

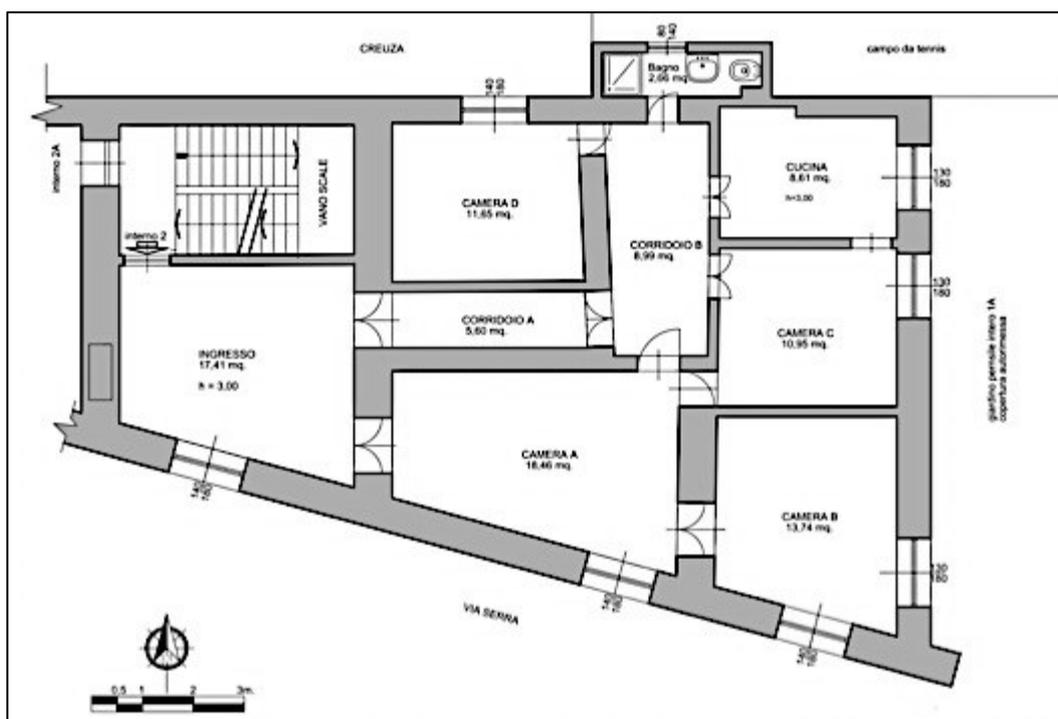
9.2.4. Collegamenti pubblici

come punto 4.2.3.

9.2.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame è costituito da un appartamento situato al secondo piano del fabbricato composto da un ingresso, una cucina, quattro camere, due corridoi, un bagno. L'altezza interna è di 3,00 metri.

(allegato 85_restituzione grafica rilievo_via Serra 5-2)



Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato (allegato 86_documentazione fotografica_via Serra 5-2) per una visione completa della documentazione.



ingresso



Camera A



Camera B



Camera C accesso alla cucina



cucina



Corridoio b

bagno



Camera D

9.2.5.1. Finiture

Appartamento di buon livello, complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Le finiture come specificate in dettaglio, necessitano di interventi di manutenzione:

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento	
Pareti esterne	Struttura del fabbricato in muratura portante;
Infissi esterni	N° 6 persiane in legno colore verde; il bagno e la camera D sono sprovviste di persiana;
Finestre	N° 2 finestre in alluminio a vetro doppio (bagno e cucina) e N° 6 finestre in legno a vetro singolo;
Porta di accesso	Ad anta singola blindata;
Porte interne	in legno pannellato, sei ad anta doppia e tre ad anta singola;
Pavimenti	- graniglia di marmo alla genovese; - piastrelle di ceramica nel bagno;
Pareti interne	- intonacato e tinteggiato in colore bianco; - piastrelle in ceramica nel bagno fino ad altezza 1,80 metri - cucina piastrelle sopra al piano di lavoro del lavello in marmo alla genovese;
Soffitti	- intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagno	- sanitari completi di rubinetteria: lavabo, doccia, w.c. con cassetta a zaino, in buone condizioni;

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	Metano con contatore interno;
Elettrico	cavi esterni non intubati in canalina (non a norma di legge), dotato di citofono;
Termico	Generazione: calderina a gas in cucina; Emissivo: tre radiatori in alluminio verniciato in bianco situati sotto alle finestre e su pareti interne;
Acqua calda sanitaria	Calderina a gas.

9.3. Proprietà del bene

9.3.1. Proprietà attuale del bene

come al punto 4.3.1.

9.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

come al punto 4.3.3

9.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà della XXX XXX.

9.4.1. Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 4/05/2018, è risultato che in via Serra5/1A non risulta iscritto alcun nucleo familiare.

Alla data del sopralluogo, 01/06/2018, l'immobile è risultato disabitato.

9.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Nessuno.

9.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

9.5.1. Oneri condominiali

- L'Amministratore del Condominio di via Serra 5, Laura Nicotera (345 5945080), in data 4 settembre 2018, ha fornito le seguenti informazioni:

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione dell'immobile, estrapolato dal riparto preventivo dell'esercizio 2018 è per l'immobile interno 2 di

1450,00 euro;

- Le spese condominiali insolute a carico dell'acquirente relative agli ultimi due anni ammontano a 1.219,62 euro (consuntivo spese di gestione anno 2017) + 1.492,57 euro (preventivo spese di gestione anno 2018) per un totale di **2.712,19 euro**;

- Non sono in programmazione lavori straordinari da effettuare e/o deliberati.
(allegato 80_oneri condominiali Serra5)

9.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

9.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

9.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna

9.5.5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

9.5.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

9.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

9.6.1. Iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

9.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

vedi punto 4.6.2. della presente relazione

9.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

9.7.1 Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Archivio storico del Comune di Genova per il reperimento del progetto originario dell'immobile non ha prodotto alcun risultato, anche per la datazione antecedente al 1942, anno di emanazione della legge urbanistica 1150/42, che disponeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, mentre prima di tale data era opzionale.

Dal progetto del 1898 per la costruzione dell'edificio della XXX oggi occupato dalla Residenza si evince in planimetria la presenza del volume dell'edificio di via Serra civico 5 di cui l'immobile in oggetto è parte.

Non sono stati reperiti progetti successivi di ristrutturazione dell'immobile presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova.

9.7.1.1. Regolarizzazione delle difformità

Rilevata la difformità relativa alla planimetria catastale (punto 9.1.4.) datata 30/12/1939 e le condizioni dell'immobile si può dedurre che le modifiche riscontrate non sono avvenute in epoca recente ma prima del 17 marzo 1985, pertanto la difformità, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca degli interventi edilizi ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:

- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 1 eseguite prima del 17 marzo 1985, la sanzione è nulla ma dovrà essere inviata al Comune una comunicazione

corredata dalla seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitarie di sicurezza sottoscritti da un tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

c)ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale;

- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro;

- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 54,40 euro;

il costo totale della sanatoria è previsto di **754,40 euro**

9.7.2 Indagine urbanistica

L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38.

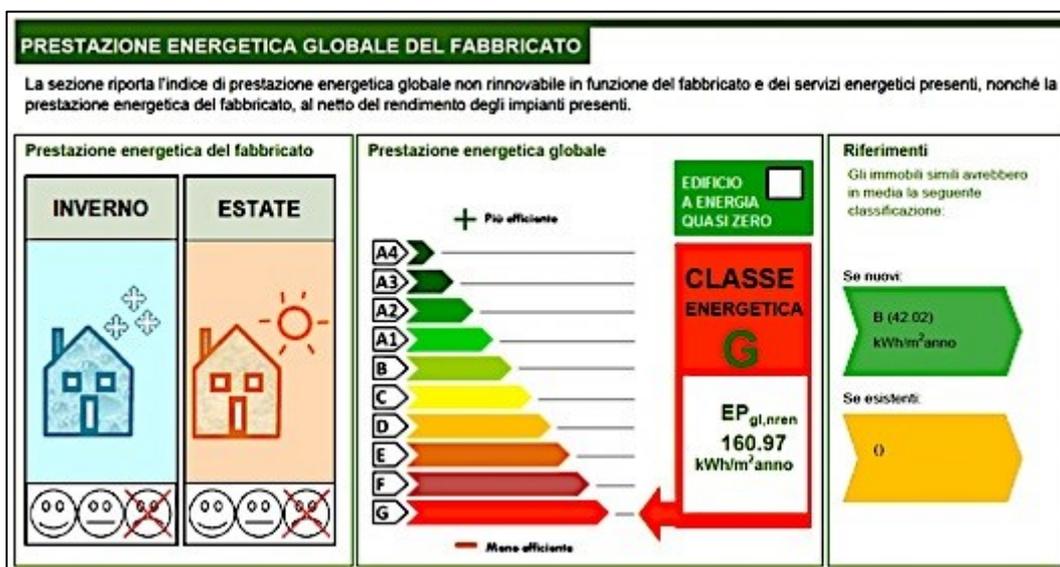
Nella tavola specifica del "Sistema dei Servizi Pubblici" (SIS – S), Struttura del piano livello 3 tav.38 (riportata in stralcio con legenda), l'edificio di via Serra 5 è identificato come "servizi di istruzione esistenti a livello territoriale"

Gli stralci delle due cartografie sono riportati al punto 4.7.2. della presente relazione. Si riporta in allegato lo stralcio delle norme di conformità relative alla zona in oggetto.

(allegato 16_stralcio norme di conformità PUC)

9.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l’attestato di certificazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all’Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell’Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 87_APE via Serra 5-2 e allegato 88_ricevuta APE via Serra5-2).



Tale attestato, identificato con il n.07201834763, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0271691, classifica l’appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 160,97 kWh/m² anno.

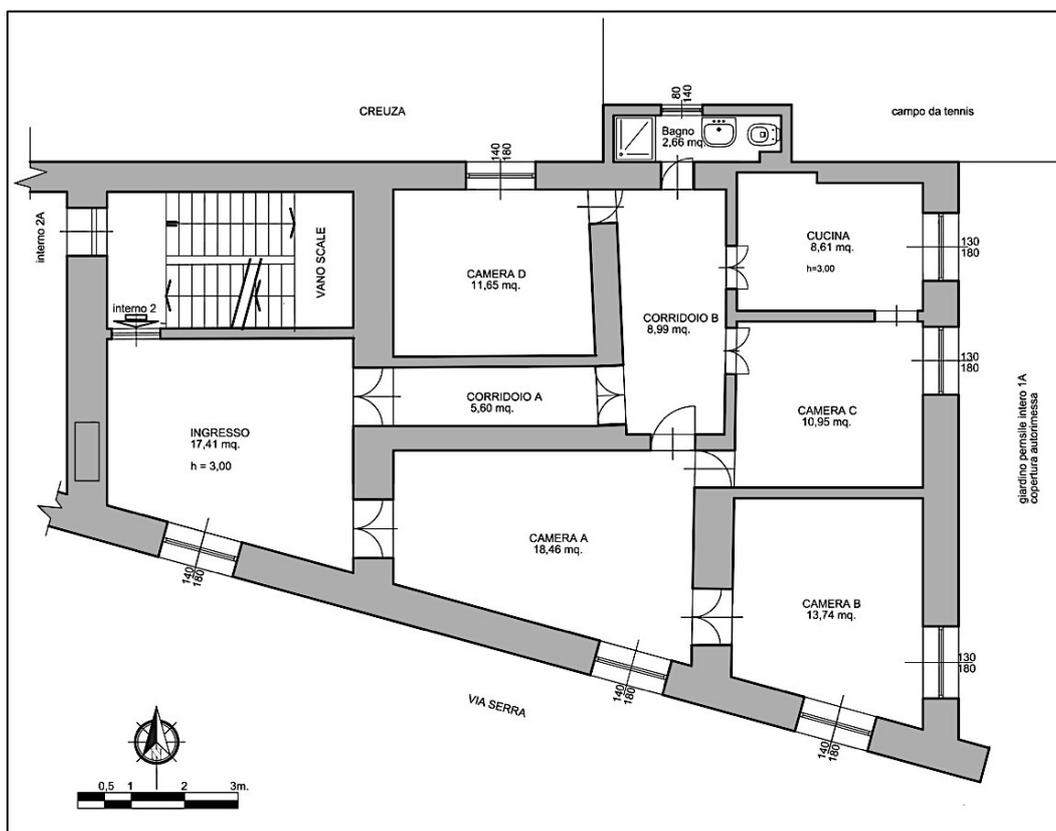
Nel documento è riportato l’intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale miglioramento. Mediante un intervento di ristrutturazione consistente nell’isolamento delle pareti perimetrali dell’appartamento dall’interno, con polistirene espanso, può essere raggiunta la classe E con 102,41 kWh/ m² anno, con un tempo di ritorno dell’investimento di cinque anni.

9.9. Determinazione del valore di mercato

9.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, considerati con uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre la superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50%;

9.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile



Destinazione d'uso	Superficie
INGRESSO	17,41 mq.
CAMERA A	18,46 mq.
CAMERA B	13,74 mq.
CAMERA C	10,95 mq.
CAMERA D	11,65 mq.
CUCINA	8,61 mq.
CORRIDOIO A	5,60 mq.
CORRIDOIO B	8,99 mq.
BAGNO	2,66 mq.
Totale superficie calpestabile	98,07 mq.

Calcolo della superficie commerciale

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	98,07 mq.	100%	98,07 mq.
muri interni	9,37 mq.	100%	9,37 mq.
muri perimetrali (spessore max 0,50 m.)	18,07 mq.	100%	18,07 mq.
muri in comunione	4,68 mq.	50%	2,34 mq.
	superficie commerciale		127,85 mq.

Il valore della superficie commerciale viene arrotondata a **127,00 mq.**

9.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **127,00 metri quadrati.**

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Centrale / CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51, abitazioni di tipo economico valori da un minimo di 1.650 €/mq. ad un massimo di 2.450 €/mq.	2.100 €/mq.
"Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	zona Centro da ristrutturare: € 1.800 – € 2.500	2.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona Centro Portoria (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vincenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) Abitazioni di tipo economico 2° fascia (minor pregio): 1.240 €/mq. fascia media 1.541 €/mq. 1° fascia 1843 €/mq.	1.700 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni settembre 2018)	Zona San Vincenzo 2000 €/mq.	1.800 €/mq.

Attraverso le valutazioni sopra indicate, che sono state confrontate con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.800 €/mq.**

9.9.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.800 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
Localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	centrale rispetto al centro città e vicino alla stazione di Genova Brignole;	1,05
Parcheggio	0,95 – 1,05	Zona ZSL Blu area e parcheggi privati a pagamento;	1
Edificio vetustà e conservazione	0,8 – 1,1	Edificato prima del 1898, in buono stato di conservazione	0,98
immobile - stato di conservazione	0,95 – 1,05	Mediocre, necessario rifacimento impianti consolidamento struttura solaio pavimento;	0,95
luminosità	0,9 – 1,05	secondo piano, luminoso	1,05
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud con vista sul giardino pensile sottostante ad est	1,02
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	G	0,95
piano	0,7 - 1	secondo senza ascensore	0,90
stato locativo	0,8 – 1	libero	1
		Coefficiente di merito globale (prodotto tra i vari coefficienti)	0,94

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione = 1.800 €/mq. x 0,94 = **1.692 €/mq.**

9.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **127,00 mq.**, risulta essere:

$$1.692 \text{ €/mq.} \times 127,00 \text{ mq.} = 214.884 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$214.884 \text{ €} \times 0,90 = 193.395,60 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di **2.712,19 €** che saranno a carico dell'acquirente

$$193.395,60 \text{ €} - 2.712,19 \text{ €} = 190.683,41 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali 500,00 euro

edilizie 754,40 euro

$$190.683,41 \text{ €} - 1.254,40 = 189.429,01 \text{ €}$$

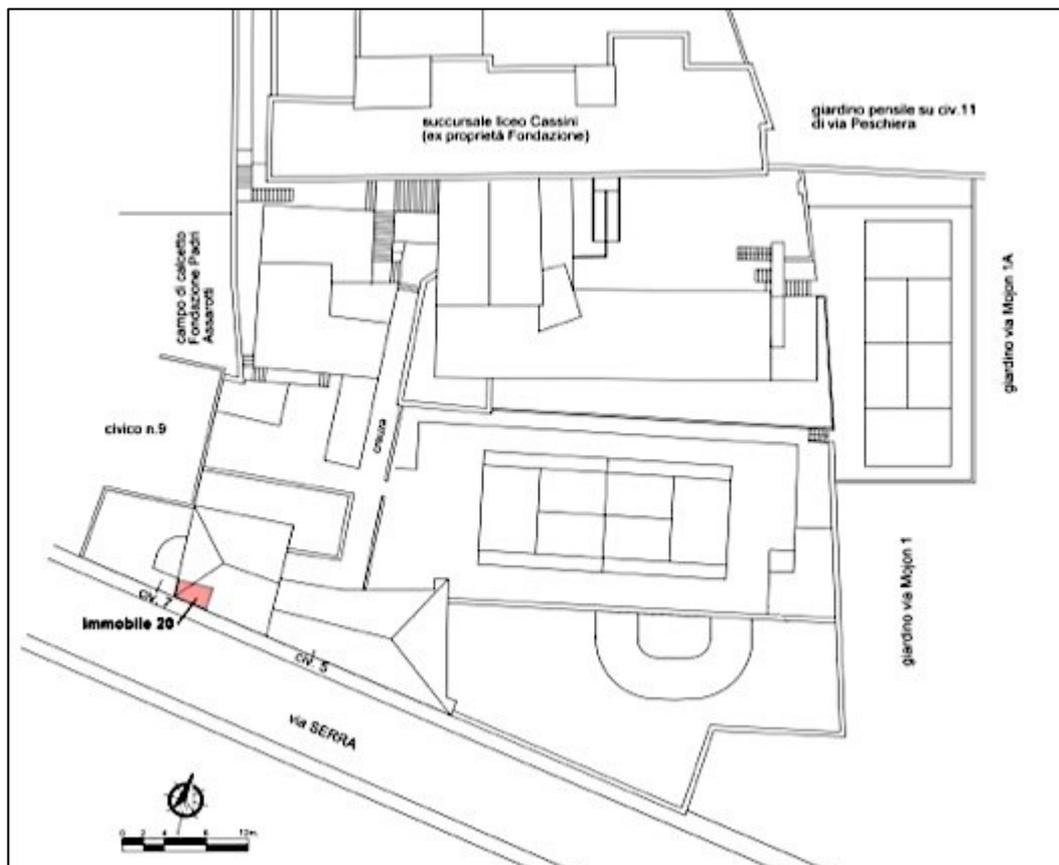
che sarà arrotondato a **189.000,00 €**

LOTTO SEI

**Appartamento in Genova, Via Serra n.5,
posto al piano secondo,
distinto con l'interno 2, della consistenza di
6,5 vani catastali, composto da
un ingresso, una cucina, quattro camere, un
bagno, e due corridoi
avente superficie commerciale complessiva
di 127 mq.**

**Valore base d'asta: 189.000 €
(euro centottantanovemila)**

10. Lotto n°7: laboratorio di Via Serra 7/1 r. (immobile 20)



10.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

10.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è un magazzino facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra distinto con il numero di interno 1 r. situato al piano terreno del fabbricato di via Serra 5, con l'accesso situato lungo la creuza privata che connette via Serra con via Peschiera composto da un unico locale.

10.1.2. Confini

L'immobile confina con:

- a nord con la creuza che sale da via Serra 7;
- ad est con la creuza che sale da via Serra 7;
- a sud con via Serra;

ad ovest le cantine del fabbricato di via Serra 5;
sopra appartamento di via Serra interno 1;
sotto terrapieno.

10.1.3. Dati catastali

(allegato 89 visura catastale_via Serra 7-1)

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati

Comune di Genova

Sezione urbana	GEA
Foglio	105
Particella	121
Subalterno	1
Zona Censuaria	1
Categoria	C2 (magazzino)
Classe	7
Consistenza	23 mq.
Superficie catastale	23 mq.
Rendita	142,54 euro

10.1.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale depositata a catasto, ad eccezione della presenza del soppalco. (allegato 90_planimetria catastale_via Serra 7-1)

La difformità catastale è sanabile con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di **500** euro.

10.2. Descrizione sommaria del bene

10.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

come punto 4.2.1.

10.2.2. Caratteristiche del fabbricato

come punto 8.2.2.

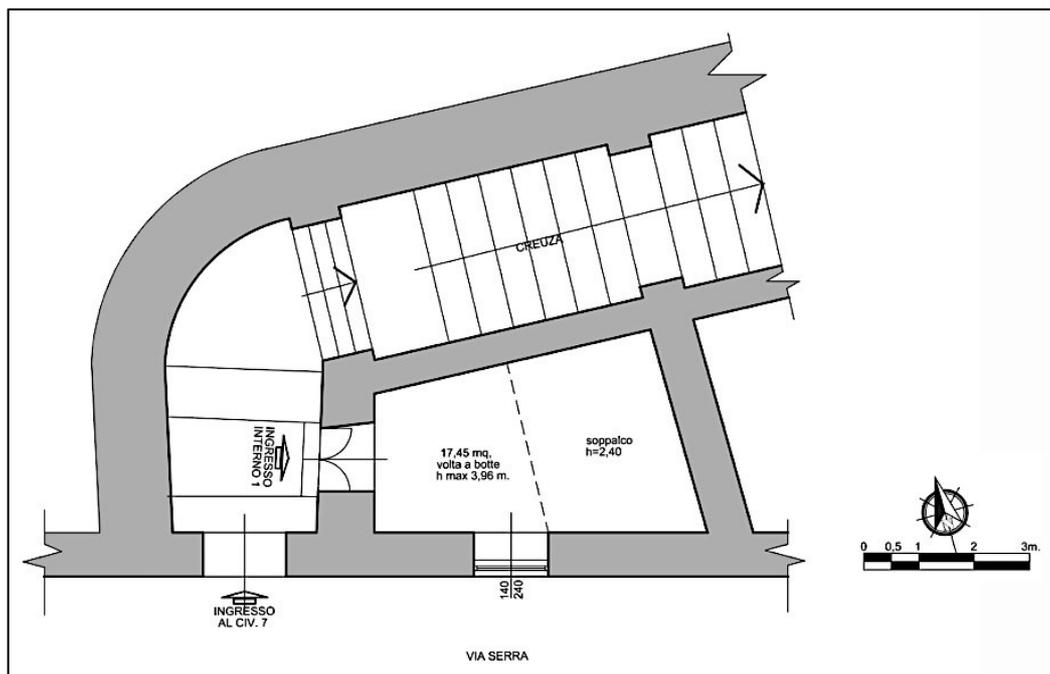
10.2.3. Parcheggio

come punto 4.2.2.

10.2.4. Collegamenti pubblici

come punto 4.2.3.

10.2.5. Descrizione dell'immobile



(allegato 91_restituzione grafica rilievo_laboratorio)

L'immobile in esame si trova al piano terreno del fabbricato di via Serra 5 ed è composto da un unico locale voltato a botte, con altezza massima al colmo di 3,69 metri, di cui una parte è stata provvista di un soppalco in struttura di ferro ad altezza 2,40 metri dal pavimento.

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 92_documentazione fotografica).



10.2.5.1. Finiture

Il laboratorio artigianale (immobile n.20) è in buono stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'immobile	
Struttura	In muratura portante , spessore medio di 80 centimetri;
Finestre	Un serramento in legno 140 x 240 con vetro singolo
Porta di accesso	A doppia anta con pannellatura rinforzata in ferro;
Porte interne	assenti;
Pavimenti	Piastrelle in cemento; Soppalco ad h=2,40 m, appoggiato a n.5 travi in acciaio IPE con soprastante pavimento in legno;
Pareti interne	- spogliatoi intonacate e tinteggiate di colore bianco;
Soffitto	- volta a botte ad h massima 3,96 m. intonacato e tinteggiato colore bianco;
Bagno	assente

Impianti	
Idrico	assente;
Gas	Assente;
Elettrico	Esterno in canalina; tensione a 220V provvisto di salvavita;
Climatizzazione invernale	assente
Acqua calda sanitaria	assente;
Illuminazione	n.3 tubi a fluorescenza.

10.3. Proprietà del bene

10.3.1. Proprietà attuale del bene

come al punto 4.3.1.

10.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

come al punto 4.3.3.

10.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta di proprietà
per il 100% della XXX XXX

10.4.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Nessuno, il locale risulta libero.

10.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

10.5.1. Oneri condominiali

- L'Amministratore del Condominio di via Serra 5, Laura Nicotera (345 5945080),
in data 4 settembre 2018, ha fornito le seguenti informazioni:

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione dell'immobile,
estrapolato dal riparto preventivo dell'esercizio 2018 è per l'immobile interno 1/A
(riferito nei documenti come 5/7/2), di **580,00 euro**;

- Le spese condominiali insolute a carico dell'acquirente relative agli ultimi due anni
ammontano a 378,94 euro (consuntivo spese di gestione anno 2017) + 580,52
euro (preventivo spese di gestione anno 2018) per un totale di **959,46 euro**;

- Non sono in programmazione lavori straordinari da effettuare e/o deliberati.
(allegato 80_oneri condominiali Serra5)

10.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

Gli edifici di via Serra 7 non risultano tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto degli edifici non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

10.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

10.5.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

10.5.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

10.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

10.6.1. Iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

10.6.2. I pignoramenti e le altre iscrizioni pregiudizievoli

vedi punto 4.6.2. della presente relazione

10.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

10.7.1. Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Archivio storico del Comune di Genova per il reperimento del progetto originario dell'immobile non ha prodotto alcun risultato. Dal progetto del 1898 per la costruzione dell'edificio della XXX oggi occupato dalla Residenza si evince in planimetria la presenza del volume dell'edificio di via Serra civico 5 di cui l'immobile in oggetto è parte. Nello stesso modo non si sono reperi progetti dell'immobile presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova.

10.7.1.1. Regolarizzazione delle difformità

Rilevata la difformità relativa dalla planimetria catastale (punto 10.1.4.) per la presenza del soppalco datata 30/12/1939 e il suo stato si può dedurre che le modifiche riscontrate sono avvenute in epoca abbastanza recente ma prima del 1 gennaio 2005, pertanto la difformità, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca degli interventi edilizi ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:

- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 3 eseguite prima del 17 marzo 1985, la sanzione è nulla ma dovrà essere inviata al Comune una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitarie di sicurezza sottoscritti da un tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

c)ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro;

- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro;

- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro;

il costo totale della sanatoria è previsto di **927,15 euro**

10.7.2. Indagine urbanistica

vedi punto 8.7.2. della presente relazione

10.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 93_APE_34847_2018_7562_signed - allegato 94_ricevuta APE_2018_34847_laboratorio).



Tale attestato, identificato con il n.07201834847, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0272161, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 366,18 kWh/m² anno.

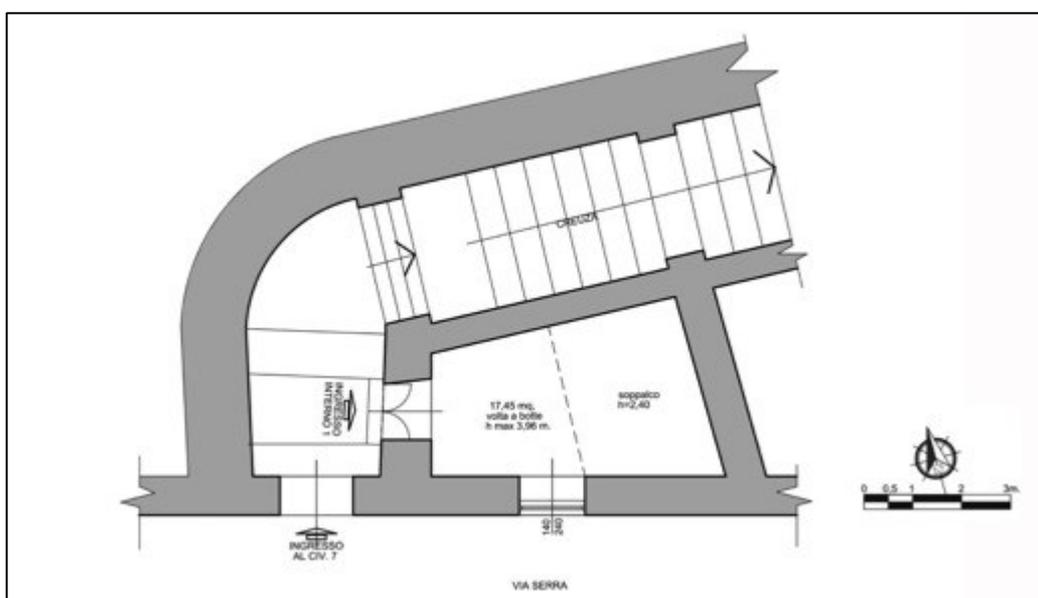
Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale miglioramento. Mediante un intervento di ristrutturazione consistente nell'isolamento delle pareti perimetrali dell'immobile dall'interno, con polistirene espanso, può essere raggiunta la classe D con 248,88 kWh/ m² anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di sette anni.

10.9. Determinazione del valore di mercato

10.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, considerati con lo spessore massimo di 50 centimetri, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

10.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile



	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	17,45 mq.	100%	17,45 mq.
muri perimetrali (spessore max 50 cm.)	7,50 mq.	100%	7,50 mq.
Muri in comune	2,5 mq.	50%	1,25 mq.
Totale superficie commerciale			26,20 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondata)			26,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è di **26,00 mq.**

10.9.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **26 metri quadrati**.

10.9.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria C/2, cioè come "magazzini e locali di deposito" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla destinazione d'uso commerciale categoria magazzini della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A. (via XX Settembre – piazza De Ferrari – via San Vinzenzo – via XII ottobre – via Cesarea – via Malta) con codice di zona B01, Microzona catastale n.51:

Magazzini in stato conservativo normale con valori da un minimo di **1.000 €/mq.** ad un massimo di **1.650 €/mq.**

Considerata la posizione angolare tra via Serra e la creuza si ritiene l'immobile possa avere una funzione di negozio (l'ultima destinazione d'uso era una sartoria) pertanto si valutano anche le quotazioni relative ai negozi che, in stato conservativo normale, riportano valori da un minimo di **2.000 €/mq.** ad un massimo di **3.900 €/mq.** (allegato 19_valori OMI_Serra).

10.9.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.300 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	centrale rispetto al centro città e vicino alla stazione di Genova Brignole;	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Zona ZSL Blu area e parcheggi privati a pagamento;	1
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificato prima del 1898, in discreto stato di conservazione	0,98
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	discreto	0,98
luminosità	0,9 – 1,05	Abbastanza luminoso	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud ma al piano terreno e vista sulla via Serra.	1
riscaldamento	1 – 1,05	assente	1
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	E	0,98
piano	0,7 – 1	Terreno	1,00
stato locativo	0,8 – 1,00	libero	1
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,99

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

$$1.300 \text{ €/mq.} \times 0,99 = 1.287 \text{ €/mq.}$$

10.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **26,00 mq.**, risulta essere:

$$1.287 \text{ €/mq.} \times 26,00 \text{ mq.} = 33.462 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$33.462 \text{ €} \times 0,90 = 30.115,80 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 959,46 euro che saranno a carico dell'acquirente:

$$30.115,80 \text{ €} - 959,46 \text{ €} = 29.156,34 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali: 500,00

edilizie 927,15

$$29.156,34 \text{ €} - 1427,15 \text{ €} = 27.729,19 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **27.000,00** euro

LOTTO SETTE

***Laboratorio in Genova, via Serra n.7,
posto al piano terreno, distinto con l'interno 1 r.,
di categoria catastale C2 (magazzino),
composto da un unico locale,
avente superficie commerciale complessiva di 26 mq.***

**Valore base d'asta: 27.000 €
(euro ventisette mila)**

11. Lotto n° 8: appartamento Corso Martinetti 44/18 (immobile 21)

11.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

11.1.1. Identificazione del bene

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 44 (quarantaquattro) di corso Luigi Andrea Martinetti, contraddistinto con il numero interno 18 (diciotto) situato al piano terzo, è composto da un ingresso, due camere, una cucina, un bagno, un corridoio, un ripostiglio e un balcone, ha una superficie commerciale di 74 mq.

11.1.2. Confini

L'appartamento confina:

- a nord-nord est con l'interno 13 e il vano scale;
- a nord ovest-nord con via Filippo Cevasco;
- a sud-ovest sud con il distacco con il civico 42 di Corso Martinetti su cui su trova la scalinata di raccordo tra corso Martinetti e via Filippo Cevasco;
- a est sud est, con l'appartamento interno 17;
- sopra con l'appartamento interno 24;
- sotto con l'appartamento interno 12.

11.1.3. Dati catastali

(allegato 95_visura storico catastale_Martinetti)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova (Provincia di Genova)

Sezione Urbana SAM

foglio 39

particella 2202

subalterno 25

zona censuaria 3

categoria A/3

classe 3

consistenza 4,5 vani

superficie catastale totale: 71 mq. (escluse aree scoperte 70 mq.)

rendita catastale € 418,33

11.1.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto eccetto che per lo spostamento lungo la stessa parete di accesso alla cucina e la presenza del muro alto 85 centimetri di suddivisione dell'ingresso dal corridoio con colonnina centrale e archi sovrastanti (allegato 96_planimetria catastale_Martinetti).

La difformità catastale è sanabile con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di **500** euro.

11.2. Descrizione sommaria del bene

11.2.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

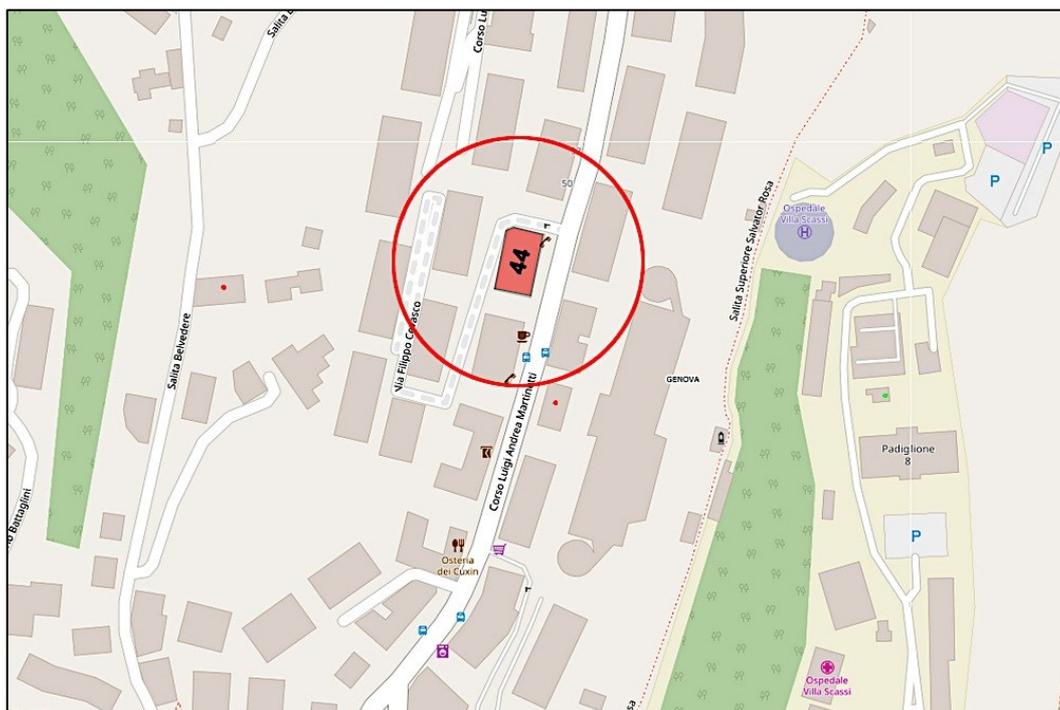
Il fabbricato di corso Luigi Andrea Martinetti si trova nel quartiere di Sampierdarena, che fa parte del Municipio II Centro Ovest del Comune di Genova.



Sampierdarena, situata a ponente rispetto al centro della città di Genova, comprende il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio di Capo di Faro (dove sorge la Lanterna) a levante e la foce del

torrente Polcevera a ponente. Nella zona a monte, quella di Promontorio, il limite tra Sampierdarena e San Teodoro è definito dalle mura degli Angeli, ancora ben conservate. Il tracciato dell'autostrada A10, attualmente chiuso per il crollo del ponte Morandi, con i suoi svincoli ai piedi del forte Crocetta, delimita Sampierdarena dal quartiere di Rivarolo. Il territorio all'interno del quartiere comprende due crinali che culminano alla sommità del colle di Promontorio, delimitando i bacini di due piccoli rivi, il fossato di San Bartolomeo e quello di Promontorio. Per secoli ai centri collinari di Belvedere e Promontorio si arrivava solo attraverso ripide mattonate. Solo dalla fine dell'Ottocento vennero aperte le prime strade carrozzabili, tra cui la diramazione da via Cantore, corso L.A. Martinetti, dove è situato l'immobile oggetto di perizia (individuato con il cerchio rosso nella foto).

Consequente all'espansione edilizia nelle zone collinari degli anni cinquanta, nel 1961 la popolazione residente raggiunse il massimo storico e da allora ha iniziato un forte decremento, superiore alla media cittadina. Progressivamente dal 2001 il numero dei residenti è in ripresa, dovuto all'insediamento nel quartiere di comunità di stranieri, soprattutto sudamericani.



Il quartiere, oltre a varie scuole primarie e secondarie di primo grado, pubbliche e private, ospita diversi istituti superiori (licei, istituti tecnici e scuole professionali).

L'ospedale "Villa Scassi" di Sampierdarena è il terzo complesso ospedaliero genovese dopo il S. Martino e il Galliera. Fu costruito intorno al 1915 sui terreni del parco retrostante la villa Imperiale Scassi, che attraversava l'attuale via Cantore.

11.2.2. Caratteristiche del fabbricato

L'epoca di costruzione risale al 1954, la tipologia edilizia dell'edificio è a blocco, la struttura è in cemento armato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato civico 44 è stato costruito in coppia con il civico 42, che presenta analoga tipologia edilizia ed architettonica, nel cui distacco è situata la scalinata che connette corso Martinetti con via Filippo Cevasco (la strada privata chiusa da una sbarra che diparte sul lato nord del fabbricato in oggetto).

L'edificio che si sviluppa su sette piani oltre al piano terreno e un piano attico, comprende quarantaquattro unità immobiliari destinate a residenza distribuite sei per piano e due all'attico, oltre che sette negozi al piano terreno su strada (allegato 101_progetto fabbricato_Martinetti).

La facciata ha una composizione asimmetrica con una diversa ripartizione tra finestre e terrazzi, è intonacata al civile di colore beige e rosa senza particolari rifiniture.

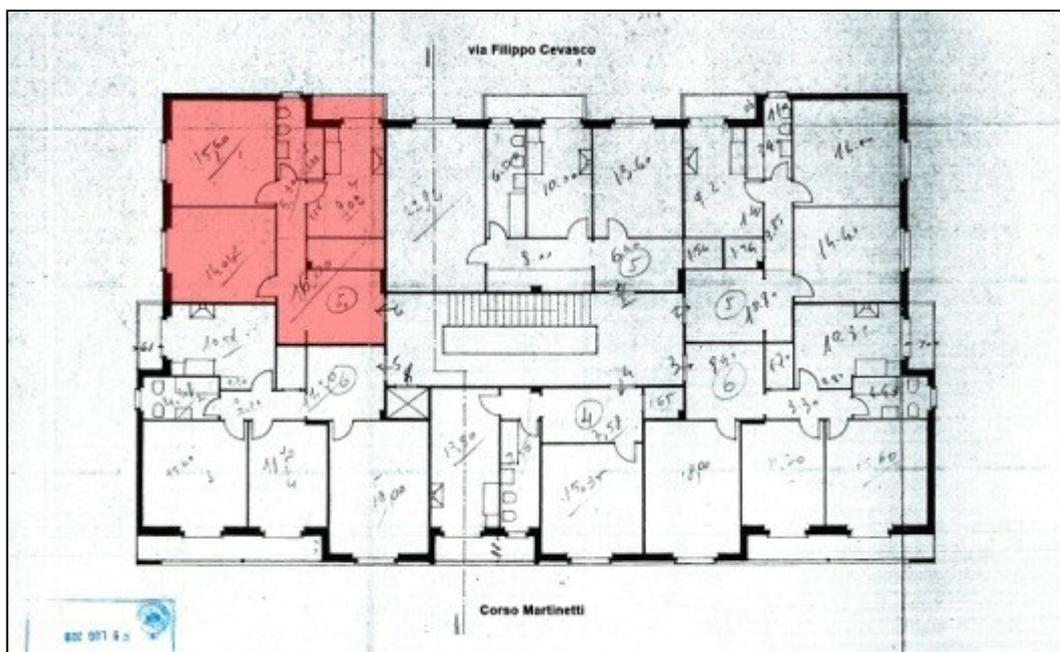
Il portone di accesso al fabbricato ha il telaio in legno suddiviso in quadrati con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso presenta un pavimento in marmo beige, ed una scalinata di cinque gradini in marmo carrara che conduce al piano terreno che livella la differenza di quota determinata dalla pendenza della strada.

Il vano scala è costituito da un'unica rampa che collega i vari piani e un ballatoio che lo circonda su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari.

La pavimentazione dei piani è in piastrelle piccole tre per tre (tipica dell'epoca di costruzione del fabbricato) e le pareti intonacate e tinteggiate.

L'edificio è provvisto di ascensore ad una cabina.

L'immobile oggetto di perizia, situato all'interno diciotto, è ubicato al terzo piano del fabbricato rispetto a corso Martinetti ed è affacciato sulla scalinata tra i due condomini e su via Filippo Cevasco.



Individuazione in rosso dell'immobile oggetto di perizia nella planimetria di progetto del fabbricato (allegato 101_progetto fabbricato_Martinetti)

11.2.3 Parcheggio

La disponibilità di parcheggio pubblico nella zona è assai problematica per la densità edilizia del quartiere particolarmente nelle ore serali. Sono presenti parcheggi privati nell'area, nelle vicinanze dell'edificio.

11.2.4. Collegamenti pubblici

Il quartiere è servito da diverse linee urbane dell'AMT: è collegato con il centro cittadino dalla linea filoviaria 20 e dall'autobus della linea 18 ed è inoltre attraversato da diverse linee di autobus che collegano il centro cittadino con i quartieri di ponente (linee 1 e 3) e la val Polcevera (linee 7, 8 e 9). In Corso Martinetti transita la linee 59 e 66 con fermata immediatamente esterna al portone del fabbricato.

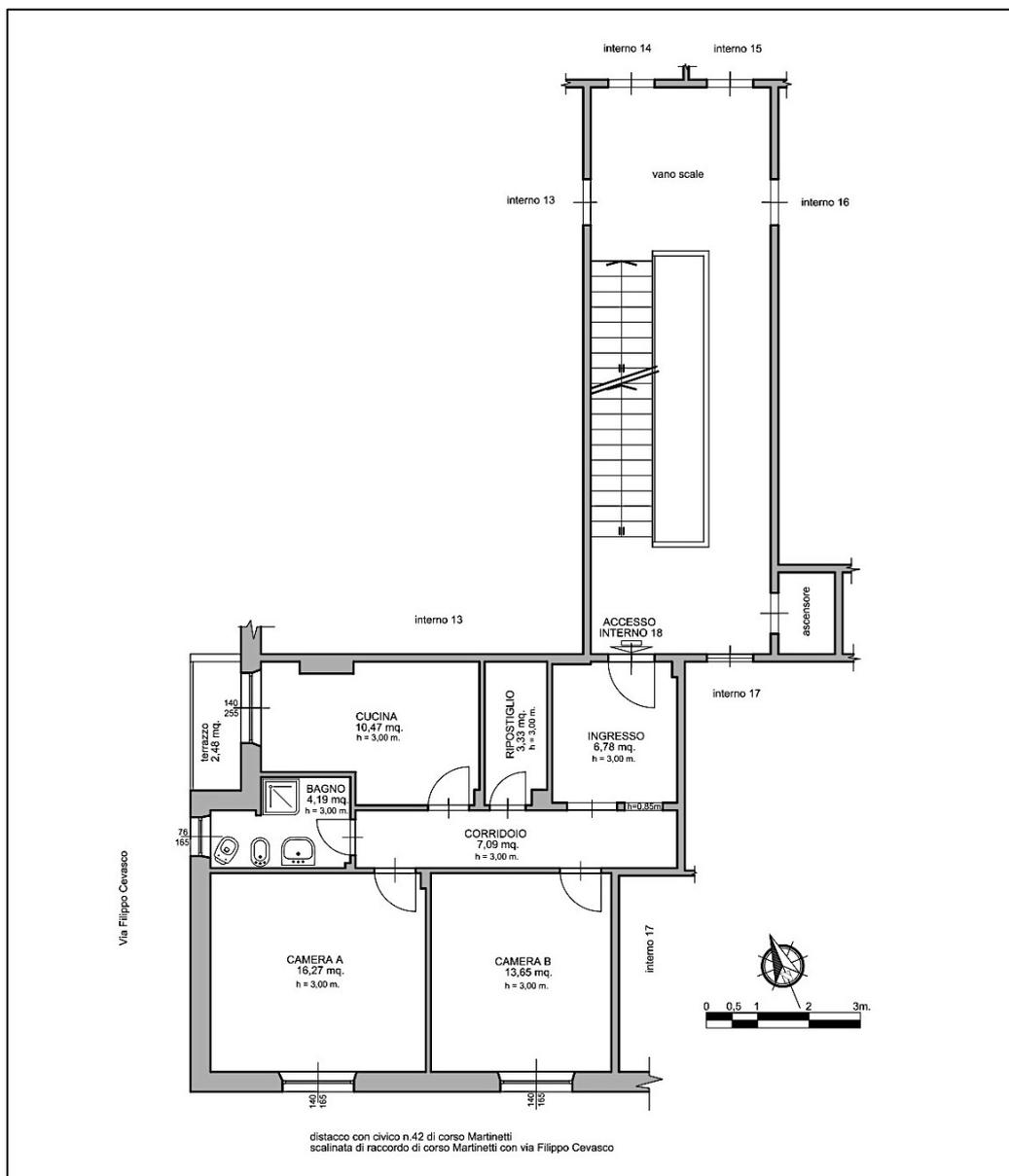
La stazione di Genova Sampierdarena, terza di Genova per importanza, da cui si diramano le linee Genova-Ventimiglia, Genova-Asti e la doppia linea dei Giovi Genova-Torino, si trova a distanza di circa un chilometro.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Ovest a circa due chilometri e mezzo di distanza, è il principale casello autostradale cittadino, terminale dell'Autostrada A7 (Genova-Serravalle). In questa barriera convergono anche le altre due autostrade che fanno capo a Genova, la A10 (Genova – Ventimiglia) e la A12 (Genova – Rosignano).

L'aeroporto della Città di Genova, il Cristoforo Colombo nel quartiere di Sestri Ponente, si trova a circa 4 km da Sampierdarena.

11.2.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame si trova al terzo piano del fabbricato ed è composto da un ingresso, due camere, una cucina, un bagno, un corridoio, un ripostiglio e un balcone. (allegato 97_restituzione grafica rilievo_Martinetti)



Planimetria dell'immobile

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 98_documentazione fotografica).



Ingresso



corridoio



ripostiglio



Camera B



Camera A



bagno



cucina



terrazzo

Tutte le stanze hanno altezza interna di 3,00 metri,
L'appartamento è situato al terzo piano ed è esposto verso nord-ovest e sud-ovest.

11.2.5.1. Finiture dell'appartamento

Abitazione di discreto livello, in medio stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento	
Infissi esterni	tapparelle in PVC, di cui una su porta finestra e tre su finestra, color verde;
Finestre	una porta finestra e tre finestre con telaio in legno con vetro singolo;
Porta di accesso	ad anta singola in legno tamburato (non blindata);
Porte interne	cinque porte a battente pannellate in legno naturale n.2 verniciate color noce e n.3 dipinte color bianco;
Pavimenti	- graniglia di marmo colore nero lucidata a piombo, in prevalenza , color mattone in cucina; - piastelle di ceramica nel bagno; - nel balcone graniglia al grezzo.
Pareti interne	- intonacate e tinteggiate di colore bianco, in arancione nelle camere; - piastrelle in ceramica nel bagno fino ad h=1,6 metri, poi tinteggiate in colore bianco; - piastrelle in ceramica nel cucina dal piano di lavoro fino ad h=2,00 metri, le pareti restanti tinteggiate in colore bianco;
Soffitti	- ad h = 3,00 intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagno	- sanitari completi di rubinetteria: lavabo, doccia, w.c. e bidet; cassetta di scarico alta esterna; spazio disponibile per lavatrice;

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	Metano con contatore esterno situato sul balcone adiacente alla cucina;
Elettrico	Parzialmente in sottotraccia, (presenza di alcuni cavi esterni) a norma di legge, dotato di citofono e di impianto TV; tensione a 220V e dispositivo salvavita interno all'immobile;
Climatizzazione invernale	Generatore: impianto condominiale con caldaia a condensazioneHoval Ultragas 450 a metano; Emissione: cinque radiatori in alluminio verniciato in bianco con contabilizzatori, situati nell'ingresso, nelle camere, in cucina e nel bagno.
Acqua calda sanitaria	impianto scaldacqua beretta Idrabagno ESI.

11.3. Proprietà del bene

11.3.1. Proprietà attuale del bene

Attuale proprietario dell'immobile oggetto di stima:

XXX XXX con sede in Genova - C.F.: XXX
proprietario per il 100%

(allegati 95_visura storico catastale_Martinetti e 09_certificato notarile)

il bene è pervenuto all'attuale proprietario attraverso:

Denuncia di successione testamentaria in morte di POZZO Riccardo, nato a Genova il 02/01/1887, deceduto il 20/04/1965 (testamento olografo in data 04/06/1964 – pubblicato con atto in data 10/05/1965 al n.2408/8134 di repertorio, rogante dott. Luigi Masnata, registrato a Genova in data 26/05/1965 al n.8415 – acquisto di legato con atto in data 14/12/1993 n.49046 di repertorio dott. Francesco Grondona, Notaio in Genova, trascritto a Genova, con nota in data 24/02/1995 ai numeri 4991/3454) denuncia di successione n.23/2635 del 15/02/1966, trascritta a Genova con nota in data 06/06/1968 ai n. 12927/9575 (eredi per la nuda proprietà la XXX XXX, con sede in Genova - già XXX – e per diritto di usufrutto la signora Sanguineti Maria, nata a Genova il 10/02/1896.

Ricongiungimento di usufrutto in morte signora Sanguineti in data 18/06/1989.

11.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Come specificato al punto precedente l'immobile negli ultimi venti anni è stato di proprietà al 100% della XXX XXX.

11.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta di proprietà
per il 100% della XXX XXX

11.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 04/05/2018, è emerso che nell'immobile è risultato che n° 1 soggetto qui ha la residenza (allegato 99_certificato di residenza_Di Pietro):

- DI PIETRO Maria, nata il 25/06/1945 a Catania (CT)

11.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'immobile poiché alla signora Di Pietro è stato concesso l'utilizzo dell'immobile a titolo gratuito, per motivi caritatevoli.

11.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

11.5.1. Oneri condominiali

Dalle informazioni e documenti fornite dall'Amministrazione del Condominio di Genova Corso L. A. Martinetti n. 44, Geom. Francesco Bargellini si riporta:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa **1.100** euro;
- le spese condominiali non pagate risultano in totale 7.811,60 euro, mentre quelle degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia che saranno a carico dell'acquirente ammontano a **2.613,23 euro** (allegato 100_oneri condominiali)
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;

11.5.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico

L'edificio di corso L. A. Martinetti 44 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) mentre il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico), con D.M. 11/12/1956, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle aree soprastanti di piazzale Belvedere, site nell'ambito del Comune di Sampierdarena", (...) "riconosciuto che le aree suddette costituiscono un quadro naturale con punti di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo della zona sottostante".

11.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

11.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuno

11.5.5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

11.5.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

11.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

11.6.1. Iscrizioni ipotecarie

vedi punto 4.6.1. della presente relazione

11.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

vedi punto 4.6.2. della presente relazione

11.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

11.7.1 Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito di visionare il progetto del fabbricato di corso L. A. Martinetti 44, del 27/11/1954, approvato con decreto 1074 in data 09/05/1955 dal Sindaco del Comune di Genova;

In data 27/06/1956 veniva presentato il progetto di variante al progetto approvata con decreto 2501 del 09/10/1956

(allegato 101_progetto fabbricato corso Martinetti).

La scheda intestata all'edificio di corso L. A. Martinetti 44, rubricata con il n°16325 del 27/11/1954, riporta l'indicazione del decreto di abitabilità datato 24/05/1957 al n° 1398 (allegato 102_scheda fabbricato corso Martinetti).

La planimetria dello stato attuale confrontata con la planimetria del progetto di variante approvato dei piani correnti (allegato 101_progetto fabbricato) presenta alcune lievi difformità:

- è stata spostata la porta della cucina rispetto la posizione a progetto
- è stato edificato muretto ad altezza 85 centimetri di separazione ingresso dal corridoio e colonnine sormontate da archi.

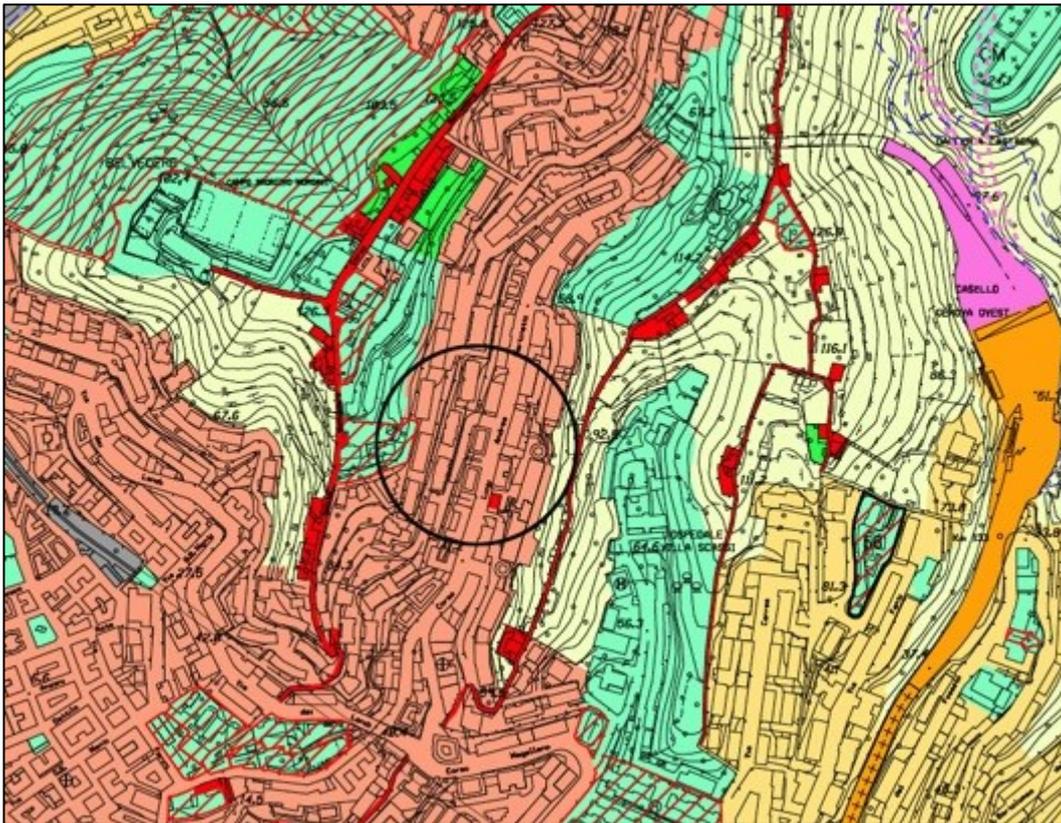
11.7.1.1. Regolarizzazione della difformità

La difformità rispetto alla planimetria del progetto, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca degli interventi edilizi, ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:

- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 3 eseguite prima del 1 gennaio 2005, la sanzione è di 172,15 euro;
- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro;
- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro;

il costo totale della sanatoria è previsto di **927,15 euro**

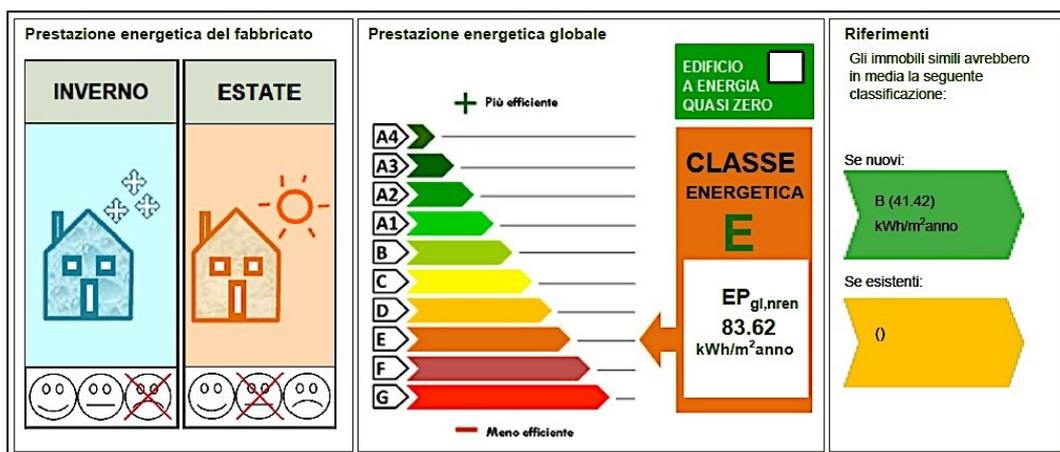
11.7.2 Indagine urbanistica



L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37

11.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 103_APE 33757_2018_7562_signed - allegato 104_ricevuta APE_2018_33757).



L'attestato, con il codice identificativo n. 07201833757, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 83,62 kWh/mq²anno.

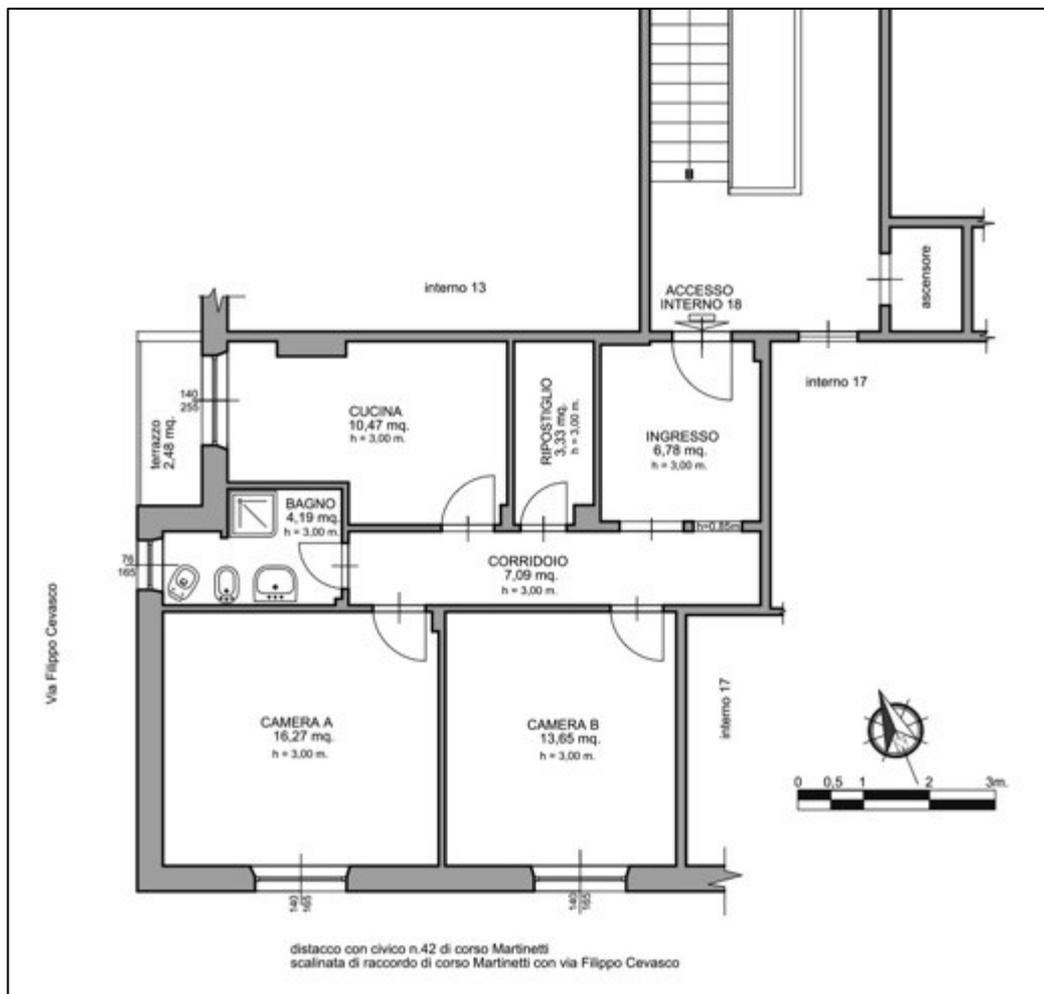
Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento dell'intercapedine, con insuflaggio di resine ureiche nella muratura perimetrale dell'immobile può essere raggiunta la classe D con un EP_{gl,nren} di 60,91 kWh/mq² anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di dodici anni.

11.9. Determinazione del valore di mercato

11.9.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, ed alla superficie dei balconi computata al 25%.

11.9.1.1. La superficie commerciale dell'immobile



Destinazione d'uso	Superficie
INGRESSO	6,78 mq.
CAMERA A	16,27 mq.
CAMERA B	13,65 mq.
CUCINA	10,47 mq.
BAGNO	4,19 mq.
RIPOSTIGLIO	3,33 mq.
Totale superficie netta calpestabile coperta	61,78 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	61,78 mq.	100%	61,78 mq.
muri interni	3,19 mq.	100%	3,19 mq.
muri perimetrali	6,78 mq.	100%	6,78 mq.
muri in comune	3,34 mq.	50%	1,67 mq.
Superficie calpestabile scoperta (balcone)	2,48 mq.	25%	0,62 mq.
Totale superficie commerciale			74,04 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondata)			74,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è di **74,00 mq.**

“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta le quotazioni 2014–2015, il “Borsino immobiliare.it” con quotazioni aggiornate a settembre 2018, e quelli del “Mercato Immobiliare” aggiornato a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Periferica/Sampierdarena – Martinetti – Belvedere - TUM (Corso Magellano – Via dei Landi via Marabotto), con codice di zona D23, Microzona catastale n.39 Abitazioni civili con valori da un minimo di 1.100 €/mq. ad un massimo di 1.600 €/mq.	1.300 €/mq.
“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Marassi Da ristrutturare: min. 650 €/mq. – max 1.000 €/mq.	900 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona Periferica/Sampierdarena – Martinetti – Belvedere - TUM (Corso Magellano – Via dei Landi via Marabotto), abitazioni civili – fascia media 1.273 €/mq. 1° fascia 1.508 €/mq.	1.200 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni settembre 2018)	Sampierdarena 1.150 €/mq.	1.200 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.200 €**.

11.9.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.200 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Localizzazione periferica rispetto al centro urbano, vicino a servizi.	0,98
parcheggio	0,95 – 1,05	Nelle zone limitrofe dell'edificio, problematico, disponibilità di parcheggi privati a pagamento.	0,95
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificato nel 1954, buono stato di conservazione	1
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	discreto	0,98
luminosità	0,9 – 1,05	Abbastanza luminoso	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a nord-ovest e a sud-ovest con vista sull'abitato circostante.	0,98
riscaldamento	1 – 1,05	condominiale	1,00
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	E	0,98
piano	0,7 – 1	terzo piano con ascensore	1,00
stato locativo	0,8 – 1,00	Occupato ma senza contratto	1
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,88

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

$$1.200 \text{ €/mq.} \times 0,88 = 1.056 \text{ €/mq.}$$

11.9.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **74 mq.**, risulta essere:

$$1.056 \text{ €/mq.} \times 74 \text{ mq.} = 78.144 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$78.144 \text{ €} \times 0,90 = 70.329,6 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di **2.613,23 €** che saranno a carico dell'acquirente

$$70.329,6 \text{ €} - 2.613,23 \text{ €} = 67.716,37 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali 500,00 euro

edilizie 927,15 euro

$$67.716,37 \text{ €} - 1.427,15 = 66.289,22 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **66.000,00 €**

LOTTO OTTO

***Appartamento in Genova, corso Luigi Andrea Martinetti n.44,
posto al piano terzo, distinto con l'interno xx,
della consistenza di 4,5 vani catastali, composto da
un ingresso, due camere, una cucina,
un bagno, un corridoio e un balcone,
avente superficie commerciale complessiva di 74 mq.***

**Valore base d'asta: 66.000 €
(euro sessantaseimila)**

12. Riepilogo: valore base d'asta degli otto lotti

LOTTO UNO

**Residenza collettiva con uffici in Genova,
via Serra n.7, di categoria catastale B1 composto da cinque piani fuori
terra, avente diciotto camere con bagno e nove alloggi bipiano oltre che
aree amministrative e di servizio, avente superficie commerciale
complessiva di 1.550 mq.**

**Valore base d'asta: 1.950.000,00 €
(euro unmilionenovecentocinquantamila)**

LOTTO DUE

**Gruppo di immobili ad uso centro sportivo in Genova
via Serra n.7, composto da segreteria, spogliatoi con servizi igienici due
campi da tennis e nove box in autorimessa Autobox Serra, aventi superficie
commerciale complessiva di 384 mq.**

**Valore base d'asta: 471.000,00 €
(euro quattrocentosettantunomila)**

LOTTO TRE

**Proprietà di area di box in autorimessa,
Via Serra xx, in Genova
posto terzo piano, distinto con il numero xx,
avente superficie commerciale di 20 mq.**

**Valore base d'asta: euro 12.000 €
(euro dodicimila)**

LOTTO QUATTRO

**Proprietà di area di box in autorimessa,
Via Serra xx, in Genova
posto primo piano, distinto con il numero xx,
avente superficie commerciale di 15 mq.**

**Valore base d'asta: euro 9.000 €
(euro novemila)**

LOTTO CINQUE

**Appartamento in Genova, Via Serra n.5,
posto al piano primo, distinto con l'interno xx,
della consistenza di 7 vani catastali, composto da
un ingresso, un soggiorno, una sala da pranzo,
due camere, una cucina, un bagno, un corridoio,
un giardino pensile, avente superficie
commerciale complessiva di 159 mq.**

**Valore base d'asta: 241.000 €
(euro duecentoquarantunomila)**

LOTTO SEI

**Appartamento in Genova, Via Serra n.5,
posto al piano secondo,
distinto con l'interno xx, della consistenza di 6,5
vani catastali, composto da
un ingresso, una cucina, quattro camere, un
bagno, e due corridoi, avente superficie
commerciale complessiva di 127 mq.**

**Valore base d'asta: 189.000 €
(euro centoottantanovemila)**

LOTTO SETTE

***Laboratorio in Genova, via Serra n.7,
posto al piano terreno, distinto con l'interno xx,
di categoria catastale C2 (magazzino),
composto da un unico locale,
avente superficie commerciale complessiva di 26 mq.***

**Valore base d'asta: 27.000 €
(euro ventisette mila)**

LOTTO OTTO

***Appartamento in Genova, corso Luigi Andrea Martinetti n.44,
posto al piano terzo, distinto con l'interno xx,
della consistenza di 4,5 vani catastali, composto da
un ingresso, due camere, una cucina,
un bagno, un corridoio e un balcone,
avente superficie commerciale complessiva di 74 mq.***

**Valore base d'asta: 66.000 €
(euro sessantasei mila)**

13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto

13.1 Operazioni peritali

- 12/04/2018 – Nomina dell'Esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi, contestuale a Decreto di Fissazione di prima udienza, al 07/11/2018 comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria;
- 18/04/2018 – Giuramento in Cancelleria;
- 07/05/2018 – Comunicazione inizio operazioni peritali all'esecutato via PEC mediante lettera raccomandate AVR, ai Creditori Procedenti e ai Creditori intervenuti attraverso gli avvocati che li rappresentano via PEC e ai Comproprietari;
- 18/05/2018 – primo accesso agli immobili di via Serra;
- Restituzione grafica rilievo e calcolo superfici degli immobili;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati dei quattro immobili;
- Redazione di stima immobiliare;
- Predisposizione e trasmissione elaborati alla Cancelleria del Tribunale di Genova via PTC;
- Trasmissione copia relazione di stima via PEC ai creditori e al debitore con posta ordinaria in adempimento dei disposti di cui all'art.173 bis L.80/2005.

13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali delle visure storiche catastali e delle planimetrie catastali dei ventuno immobili;
- Ricerca presso Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Terreni l'eventuale presenza di tipo mappale relativo all'area dell'immobile 6 (tettoia censita al Catasto Fabbricati, demolita) ed accertamenti relativi alla attribuzione delle aree esterne agli immobili di proprietà della XXX.
- Ricerche dei progetti dei vari immobili, presso l'Archivio storico del Comune di Genova e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, visura dei progetti e dei relativi decreti di agibilità e/o abitabilità dei fabbricati
- Verifica di possibile superamento del vincolo di pertinenzialità al campo sportivo dei nove box in autorimessa con appuntamento con funzionari dello

Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova;

- Ricerca ed acquisizione degli Atti Notarili di compravendita degli immobili, in proprietà di area, per l'Atto del Notaio Riccardo Ridella presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova, e per l'Atto del Notaio Carlo D'Arco presso il suo studio;
- Ispezione ipotecaria su proprietario e su proprietari della superficie presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova;
- Ricerca dei certificati di residenza relativi ad eventuali occupanti gli immobili pignorati presso l'Anagrafe del Comune di Genova;
- Verifica all'Agenzia delle Entrate della registrazione dei contratti di locazione delle Cooperative di accoglienza profughi, Biscione e Saba;
- Ricerche per verifica di eventuali vincoli paesaggistici ed architettonici;
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC) degli immobili;
- Ricerche di mercato per stima immobili presso Agenzia delle Entrate bollettini di informazione immobiliare ed agenzie immobiliari

14. Elenco degli allegati

Allegato 01_Comunicazione di inizio operazioni peritali

Allegato 02_Visura catastale_immobile 1_uffici residenza

Allegato 03_Planimetria catastale_immobile 1_uffici-residenza

Allegato 04_Visura catastale_immobile 2_residenza

Allegato 05_Planimetria catastale_immobile 2_residenza

Allegato 06_progetto edilizio 1898

Allegato 07_Planimetria restituzione grafica_uffici-residenza

Allegato 08_Documentazione fotografica_uffici-residenza

Allegato 09_Certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale

Allegato 10_delibera protettorato-inventario beni di proprietà-DGR nuovo statuto

Allegato 11_Servitù_email Presidente XXX

Allegato 12_comodato gratuito_Mimosa

Allegato 13_contratto locazione e proroghe Biscione

Allegato 14_convenzione locazione e proroghe SABA

Allegato 15_progetto edilizio2002-2006

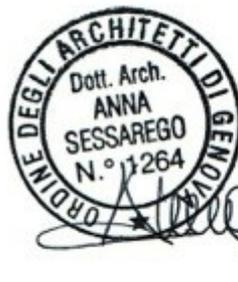
Allegato 16_PUC-SIS_estratto norme di conformità
Allegato 17a_APE_uffici
Allegato 17b_ricevuta APE_uffici
Allegato 18a_APE_residenza
Allegato 18b_ricevuta APE_residenza
Allegato 19_Valori OMI residenziale-uffici-commerciale-produttivo_Serra
Allegato 20_Visura catastale_immobile 3_segreteria tennis
Allegato 21_Planimetria catastale_immobile 3_segreteria tennis
Allegato 22_Visura catastale_immobile 4_spogliatoi tennis
Allegato 23_Planimetria catastale_immobile 4_spogliatoi tennis
Allegato 24_Planimetria restituzione grafica_segreteria tennis
Allegato 25_Documentazione fotografica_segreteria tennis
Allegato 26_Planimetria restituzione grafica_spogliatoi tennis
Allegato 27_Documentazione fotografica_spogliatoi tennis
Allegato 28_Contratto locazione Associazione Sportiva
Allegato 29_APE_segreteria tennis
Allegato 30_ricevuta APE_segreteria tennis
Allegato 31_APE_spogliatoi tennis
Allegato 32_ricevuta APE_spogliatoi tennis
Allegato 33_Visura catastale_immobile 5_campo tennis
Allegato 34_Planimetria catastale_immobile 5_campo tennis
Allegato 35_Visura catastale_immobile 7_box xx
Allegato 36_Planimetria catastale_immobile 7_box xx
Allegato 37_Visura catastale_immobile 8_box xx
Allegato 38_Planimetria catastale_immobile 8_box xx
Allegato 39_Visura catastale_immobile 9_box xx
Allegato 40_Planimetria catastale_immobile 9_box xx
Allegato 41_Visura catastale_immobile 10_box xx
Allegato 42_Planimetria catastale_immobile 10_box xx
Allegato 43_Visura catastale_immobile 11_box xx
Allegato 44_Planimetria catastale_immobile 11_box xx
Allegato 45_Visura catastale_immobile 12_box xx
Allegato 46_Planimetria catastale_immobile 12_box xx
Allegato 47_Visura catastale_immobile 13_box xx

Allegato 48_Planimetria catastale_immobile 13_box xx
Allegato 49_Visura catastale_immobile 14_box xx
Allegato 50_Planimetria catastale_immobile 14_box xx
Allegato 51_Visura catastale_immobile 15_box xx
Allegato 52_Planimetria catastale_immobile 15_box xx
Allegato 53_Planimetria restituzione grafica_campi tennis
Allegato 54_Documentazione fotografica_immobile5_campo tennis
Allegato 55_Planimetria restituzione grafica_autobox
Allegato 56_Documentazione fotografica_autobox
Allegato 57_Atto Notaio Ridella_box pertinentziali
Allegato 58_oneri condominiali Autobox Serra
Allegato 59_Pignoramento immobiliare_box xx e xx
Allegato 60_convenzione XXX-Autobox Serra 1996_progetto edilizio
Allegato 61_Visura catastale_immobile 6_campo tennis_tettoia
Allegato 62_Planimetria catastale_immobile 6_campo tennis_tettoia
Allegato 63_Catasto terreni_foglio69_immobile 6_campo tennis_tettoia
Allegato 64_Documentazione fotografica_immobile 6_campo tennis
Allegato 65_Visura catastale_immobile 16_box xxx
Allegato 66_Planimetria catastale_immobile 16_box xxx
Allegato 67_Atto di provenienza_box xxx
Allegato 68_comunicazione xxx
Allegato 69_ispezione ipotecaria xxx
Allegato 70_Visura catastale_immobile 17_box xx
Allegato 71_Planimetria catastale_immobile 17_box xx
Allegato 72_Atto di provenienza_box xx
Allegato 73_ispezione ipotecaria_xx
Allegato 74_Visura catastale_immobile 18_appartamento serra5-xx
Allegato 75_Planimetria catastale_immobile 18_appartamento serra5-xx
Allegato 76_Planimetria restituzione grafica_appartamento serra5-xx
Allegato 77_Documentazione fotografica_appartamento serra5-xx
Allegato 78_Certificato di residenza Bottaro
Allegato 79_Contratto di locazione XXX-Bottaro
Allegato 80_oneri condominiali_Serra5
Allegato 81_APE_appartamento serra5-xx

Allegato 82_ricevuta APE_ appartamento serra5-xx
Allegato 83_Visura catastale_immobile 19_appartamento serra5-xx
Allegato 84_Planimetria catastale_immobile 19_appartamento serra5-xx
Allegato 85_Planimetria restituzione grafica_ appartamento serra5-xx
Allegato 86_Documentazione fotografica_ appartamento serra5-xx
Allegato 87_APE_ appartamento serra 5-xx
Allegato 88_ricevuta APE_ appartamento serra5-xx
Allegato 89_Visura catastale_immobile 20_laboratorio
Allegato 90_Planimetria catastale_immobile 20_laboratorio
Allegato 91_Planimetria restituzione grafica_laboratorio
Allegato 92_Documentazione fotografica_laboratorio
Allegato 93_APE_laboratorio
Allegato 94_ricevuta APE_laboratorio
Allegato 95_Visura catastale_immobile 21_appartamento Martinetti
Allegato 96_Planimetria catastale_immobile 21_appartamento Martinetti
Allegato 97_Planimetria restituzione grafica_appartamento Martinetti
Allegato 98_Documentazione fotografica_appartamento Martinetti
Allegato 99_Certificato residenza xxx
Allegato 100_oneri condominiali_Martinetti
Allegato 101_progetto fabbricato_Martinetti
Allegato 102_scheda edificio
Allegato 103_APE_appartamento Martinetti
Allegato 104_ricevuta APE_appartamento Martinetti
Allegato 105_valori OMI_Martinetti
Allegato 106_Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della L.80/2005

Auspucando di aver fornito risposte esaurienti, sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione a quanto esposto.

Genova, 9 ottobre 2018



Arch. Anna Sessarego

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anna Sessarego", written over the printed name.