Studio Tecnico Geom. Elio Picasso
Via A.M. Maragliano n° 6
16121 - Genova
Albo Provinciale Geometri n° 1858
Telefono = Telefax = Q 010/587029
e-mail: eliopicasso@libero.it
pec: elio.picasso@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n° 808/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Rosario Ammendolia

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 808/2016 promossa da:

[redacted] **Creditore Procedente**

Avv. Fabrizio Borchi

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Betula Toto

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Alessandro Profumo

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Matteo Tassi

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Fabio Repetti

Avv. Stefano Pagliuca

contro

[redacted] **Debitore Esecutato**

Avv. Marco Canepa

RELAZIONE DI STIMA

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Tecnico Incaricato: Geom. Elio Picasso**

  Iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova con il n° 1858

  Studio in Genova, Via A.M. Maragliano n° 6 – Tel. = Fax. 010/587029 – Mobile 338/8675676 – e-mail eliopicasso@libero.it – pec elio.picasso@geopec.it.

LOTTO UNO: ***Piena Proprietà del negozio sito in Comune di Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso, ubicato al piano terreno dell'edificio civico n° 1 della medesima Via.***

NOTE PRELIMINARI

Lo scrivente, prima di procedere alla stesura della relazione di stima del "Lotto Uno", espone le seguenti considerazioni al riguardo.

Il negozio è stato acquistato dall'esecutato con scrittura privata autenticata nelle firme in data12/02/1999 dal Not. Piero Biglia di Genova; in detta scrittura il locale commerciale viene così descritto: "*locale commerciale, segnato con il numero 7 R (sette rosso) di Via Soliman, della* ***superficie complessiva di circa metri quadrati 83 (ottantatré),*** *composto di due locali, cortile, cantina e wc allo stesso piano; . . . . . .*". Gli identificativi catastali vengono così riportati: "*censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di: Genova alla Partita 2622 Sez. SEP foglio 57A mappale 66 sub 2 in VIA G. SOLIMAN n. 7R – piano T zona 2 Categ. C/1 classe 12,* ***consistenza e rendita da attribuirsi in base alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Genova in data 5 febbraio 1980, protocollata con il N.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

521."

Detta variazione catastale non è però allegata alla scrittura di compravendita e nemmeno reperibile presso il Not. Piero Biglia; la visura catastale attuale, non essendo mai stata evasa detta variazione, riporta ancora i seguenti dati identificativi e di classamento: Sezione Urbana SEP – Foglio 57 (già 57A) – Particella 449 (già 66) – Sub 2 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1 – Classe 12 – **Consistenza mq. 19** - **Superficie Catastale mq. 22** – Rendita Euro 964,59 (**All. "B"**); la relativa unica planimetria (datata 12/01/1940) depositata agli atti del Catasto rappresenta un unico locale con all'interno un ripostiglio (**All. "C"**).

Per detta ragione, lo scrivente in data 13/07/2017 ha inoltrato, presso l'Agenzia delle Entrate, istanza di correzione del Catasto Fabbricati per "mancata evasione denuncia di variazione" - Protocollo n° 121118 - (**All. "F"**). A riscontro di detta istanza, l'Agenzia in data 04/12/2017 ha dichiarato di non avere a disposizione la documentazione richiesta (**All. "G"**); quindi i dati identificativi e di classamento dell'immobile non possono essere variati, pertanto sono rimasti e rimangono quelli appena sopra riportati.

Premesso quanto precede devesi riferire che in occasione del sopralluogo condotto presso l'immobile, è stato accertato uno stato di fatto ben differente da quello rappresentato dall'unica planimetria (datata 12/01/1940) depositata agli atti del Catasto (**All. "C"**). Come emerge dalla restituzione grafica dei rilievi operati (**All. "A"**), il negozio risulta composto da: locale di ingresso, contiguo locale dal quale si accede ad un cortiletto a cielo aperto sul quale insiste un piccolo volume ove tro-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

vano sistemazione il servizio igienico ed un locale deposito; il tutto per una superficie complessiva di circa netti mq. 67,01 e lordi mq. 83,19, oltre a detto cortiletto di circa mq. 10,40.

Come avanti riferito, l'attuale consistenza è derivata in epoca non nota da dichiarati frazionamento e fusione; tuttavia non è stato e non è possibile accertare cosa effettivamente fosse stato frazionato e fuso poiché tali operazioni hanno indubbiamente coinvolto altre unità immobiliari del fabbricato, anch'esse non note ed allo stato non accertabili. Soltanto dalla lettura della citata variazione catastale - come detto irreperibile - sarebbe stato possibile risalire all'effettiva consistenza originaria dei luoghi.

Dunque, atteso che il pignoramento del negozio è stato eseguito con gli identificativi catastali corrispondenti alla planimetria/1940 che rappresenta il negozio consistente nell'unico locale/ingresso con all'interno un ripostiglio (la variazione catastale/1980, se recepita, avrebbe certamente comportato la variazione dei dati identificativi e di classamento del bene), a seguito di consultazioni con l'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto procederà alla stima del negozio così come identificato e rappresentato catastalmente. Lo stesso dicasi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del locale commerciale sito in Comune di Genova – Delegazione di Sestri Ponente, Municipio VI Medio Ponente – nella Via Giacomo Soliman n° 7 rosso facente parte del civico n° 1 della medesima Via.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

L'unità immobiliare con destinazione commerciale, è composta da unico locale di forma rettangolare ubicato in piano terreno, con altezza interna di circa m. 3,10 (**vedansi note preliminari**).

Il tutto come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria in scala 1:100 (**All. "C"**) e documentato con riprese fotografiche.

1.1 – Dati Tecnici

- Superficie netta = circa **mq. 21,86**.
- Superficie lorda = circa **mq. 28,10**.

1.2 – Superficie Virtuale Complessiva

- mq. 28,10 = arrotondati a **mq. 28,00**.

1.3 – Confini

- ✓ Nord: atrio dell'edificio civico n° 1 di Via Giacomo Soliman;
- ✓ Est: muro perimetrale sulla Via Giacomo Soliman;
- ✓ Sud: negozio n° 9 rosso della Via Giacomo Soliman;
- ✓ Ovest: contiguo locale facente parte dell'attuale consistenza del negozio;
- ✓ Sopra: appartamento interno n° 2 del civico n° 1 della Via Giacomo Soliman;
- ✓ Sotto: il terreno.

1.4 – Identificativi Catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, il negozio in esame risulta in capo a:

- [redacted] proprietà per **1/1** in regime di separazione dei beni;

con i seguenti identificativi e dati di classamento: Comune di Genova [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

sezione di Pegli-Voltri (Codice D969S); Sezione Urbana SEP; Foglio 57 (già 57A); Particella 449 (già 66); Subalterno 2; Zona Censuaria 2; Categoria C/1; Classe 12; Consistenza mq. 19; Superficie Catastale Totale: mq. 22; Rendita Euro 964,59 (**All. "B"**) – Corrispondenza Catasto Terreni: Sezione Genova/C – Foglio 81 – Particella 449.

1.5 – Regolarità Catastale

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi (**All. "A" – porzione puntinata in colore verde**) e la planimetria del negozio depositata agli atti del Catasto (**All. "C"**) (**vedansi note preliminari**) è emerso che il ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale/1940, attualmente non esiste.

L'intestatario dell'immobile, riportato nella visura catastale, corrisponde all'attuale proprietario (**All. "B"**).

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica, al margine Ovest della Delegazione di Sestri Ponente con prevalenti caratteristiche residenziali e commerciali, ad intenso traffico e scarse possibilità di parcheggio. Dista circa km. 12 dal centro di Genova, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamento con mezzi pubblici sia verso il centro città sia verso il ponente; nelle vicinanze è anche presente la stazione ferroviaria di Sestri Ponente.

Caratteristiche zone limitrofe: periferiche, prevalentemente residenziali e commerciali ma anche con alcuni insediamenti industriali, con presenza di edifici di tipo economico-popolare, che caratterizzano l'intera Delegazione di Sestri Ponente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

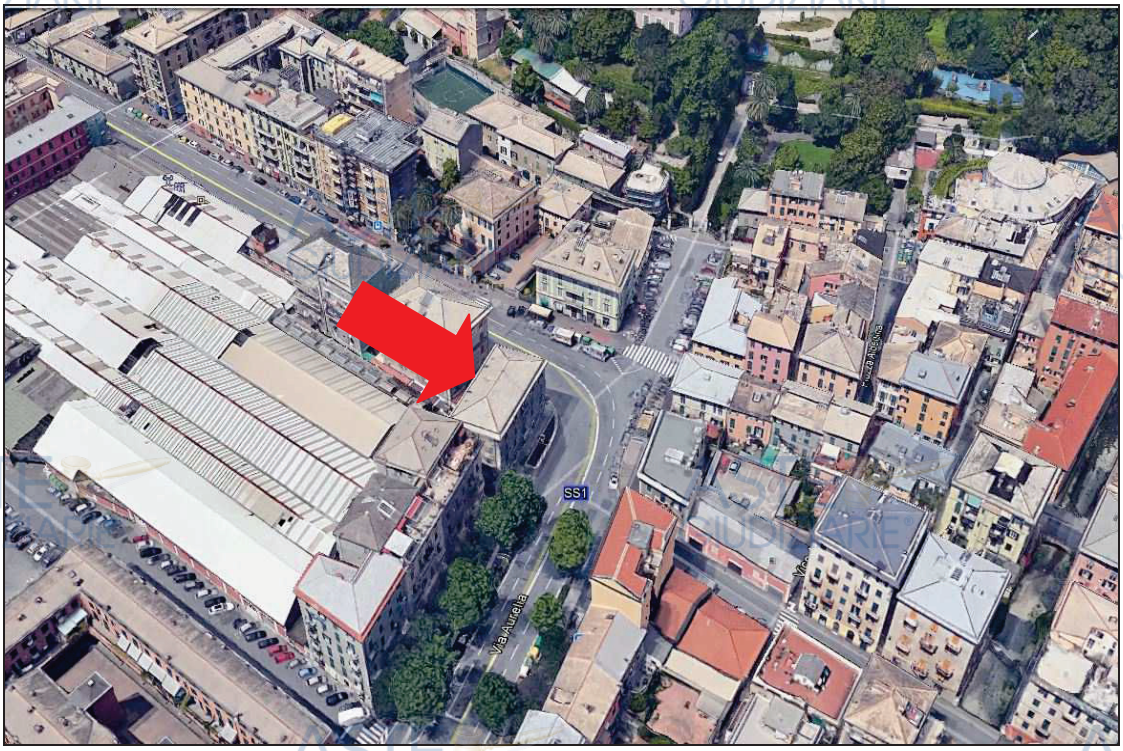
Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

Via Giacomo Soliman civico n° 1

Via Giacomo Soliman civico n° 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e



Zona circostante la Via Giacomo Soliman

Via Giacomo Soliman n° 7 rosso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

3 – STATO DI POSSESSO

La proprietà dell'unità immobiliare in argomento è pervenuta all'attuale proprietario [redacted] in forza del seguente titolo:

- ✓ Con Scrittuta Privata autenticata nelle firme dal Not. Piero Biglia di Genova in data 12/02/1999 – Repertorio n° 9699 – Raccolta n° 4871 – Registrata a Genova Atti Civili in data 02/03/1999 al n° 603 – Trascritta a Genova in data 10/03/1999 – Reg. Gen. N° 6009 – Reg. Part. n° 4170 – [redacted] **nella sua qualità di procuratore** [redacted] [redacted] a Sestri Ponente ([redacted]), vendeva a [redacted] che acquistava l'intera piena proprietà dell'immobile sito in Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso (**All. "D"**).

Attualmente, l'unità immobiliare risulta affittata a [redacted] con "Contratto di Locazione Commerciale" stipulato in data 04/11/2002 (decorrenza 01/11/2002 – scadenza 31/10/2020) Registrato presso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Genova 2 in data 28/11/2002 al n° 9899. Canone di locazione iniziale pari ad €. 1.000,00 mensili; canone mensile aggiornato al 2017 dichiarato pari ad €. 1.100,00 (**All. "E"**).

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1 – Domande giudiziarie od altre trascrizioni pregiudizievoli: nessu-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

na.

4.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: l'esecutato risulta di stato civile vedovo della Sig.ra [redacted].

4.1.3 – Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 – Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.1.5 – Spese condominiali **straordinarie/ordinarie**: in data 27/07/2017 è stato depositato intervento del Condominio Via Giacomo Soliman n° 1 per un credito di €. 2.847,36.

4.1.6 – Spese condominiali **ordinarie/straordinarie**: in data 27/07/2017 è stato depositato intervento del Condominio Via Giacomo Soliman n° 1 per un credito di €. 2.847,36.

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

4.2.1 – Trascrizioni

- ✓ **A FAVORE**: In data 10/03/1999 – R.G. n° 6009 – R.P. n° 4170: Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 12/02/1999 a rogito Not. Piero Biglia di Genova – Rep. n° 9699 – **a favore di** [redacted] per il diritto di piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni. **Contro**: [redacted] diritto di usufrutto e [redacted] per il diritto di nuda proprietà (**All. "H"**).
- ✓ **CONTRO**: In data 06/12/2010 – R.G. n° 38883 – R.P. n° 26707: At-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

to Giudiziario del 03/12/2010 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova – Rep. n° 11495/2010 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili. **A favore**: [redacted] – Proprietà 1/1 (**All. "I"**).

- ✓ **CONTRO**: In data 28/12/2016 – R.G. n° 39114 – R.P. n° 27782: Atto Giudiziario del 22/11/2016 – Ufficiali Giudiziari Genova – Rep. n° 11722 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. **A favore**: [redacted] Proprietà 1/1 (**All. "L"**).

4.2.2 – Iscrizioni

- ✓ **CONTRO**: In data 03/12/2010 – R.G. n° 38630 – R.P. n° 7701: Atto pubblico del 01/12/2010 a rogito Not. Federico Cattanei di Genova Rep. n° 13761/5898 - Ipoteca volontaria – Riconoscimento di Debito per totali €. 70.000,00. **A favore**: [redacted]. Proprietà 1/1 (**All. "M"**).
- ✓ **CONTRO**: in data 11/01/2012 – R.G. n° 1169 – R.P. n° 132: Atto Giudiziario del 30/12/2011 – Tribunale di Parma - Rep. n° 2863/2011 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo per totali €. 140.000,00. **A favore**: [redacted] Proprietà 1/1 (**All. "O"**).
- ✓ **CONTRO**: in data 13/04/2012 – R.G. n° 11172 – R.P. n° 1324: Atto Giudiziario del 21/02/2012 – Tribunale di Genova – Rep. n° 1697 – Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo per totali €. 300.000,00. **A favore**: [redacted] – Proprietà 1/1 (**All. "P"**).
- ✓ **CONTRO**: in data 10/02/2015 – R.G. n° 3091 – R.P. n° 395: Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

Giudiziario del 13/01/2015 – Tribunale Ordinario di Genova – Rep. n° 1902 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo per totali €. 200.000,00. **A favore**: [redacted] Proprietà 1/1 (**All. "Q"**).

- ✓ **CONTRO**: in data 11/01/2016 – R.G. n° 577 – R.P. n° 41: Atto Giudiziario del 11/06/2015 – Tribunale di Genova – Rep. n° 1840 - Ipoteca Giudiziale – Sentenza di Condanna per totali €. 200.000,00. **A favore**: [redacted] – Proprietà 1/1 (**All. "R"**).

4.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 – di conformità urbanistico-edilizia: (vedasi Capo **7.1** che segue).

4.3.2 – di conformità catastale: (vedasi Capo **1.5** che precede e Capo **7.2** che segue).

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del 03/04/2017 risultano debiti dell'esecutato nei confronti dell'Amministrazione del Condominio, come già riferito ai capi **4.1.5** e **4.1.6** che precedono.

Le spese di gestione ordinaria del Condominio, facenti carico all'unità immobiliare in argomento, ammontano a circa e mediamente €. 250,00 - €. 300,00 all'anno. Millesimi: Generali = 97,660/1000.

6 – PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI

- ➢ Con Scrittuta Privata autenticata nelle firme dal Not. Piero Biglia di Genova in data 12/02/1999 – Repertorio n° 9699 – Raccolta n° 4871 – Registrata a Genova Atti Civili in data 02/03/1999 al n° 603 – Trascritta a Genova in data 10/03/1999 – Reg. Gen. N° 6009 – Reg. Part. n° 4170 – [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

26/04/1976, nella sua qualità di procuratore [redacted], vendeva a [redacted] che acquistava l'intera piena proprietà dell'immobile sito in Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso.

- Alle Sig.re [redacted] il negozio era pervenuto per successione legittima del Sig. [redacted] deceduto in Genova il 13/03/1954. Denuncia di Successione n° 19 – Volume n° 1797 – registrata a Genova in data 06/07/1954 – trascritta a Genova in data 11/11/1954 ai nn. 3262/11053.

7 – GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

7.1 – Conformità urbanistico-edilizia

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è storicamente collocabile tra la fine del 1800 ed i primi anni del 1900.

Come già riferito nelle note preliminari l'originaria consistenza dell'unità immobiliare in esame è accertabile dall'unico documento disponibile, ovvero dalla planimetria catastale del 1940 dove è graficamente rappresentata da unico locale con al suo interno un ripostiglio che attualmente non esiste (**All. "C"**).

Quest'ultima difformità è comunque del tutto marginale se si prende in considerazione l'attuale consistenza dell'immobile (**All. "A"**) già anch'essa riferita nelle note preliminari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

Dagli accertamenti operati presso il Comune di Genova, non risulta inoltrata alcuna pratica edilizia né di condono edilizio riferita al negozio sito in Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso, facente parte del civico n° 1 della medesima Via.

Per quanto precede - ricordando anche che gli attuati frazionamento e fusione (1980?) hanno certamente coinvolto altre unità immobiliari non note - allo stato lo scrivente non è posto nelle condizioni di poter relazionare circa una possibile, o meno, sanatoria edilizia né eventualmente indicarne, anche approssimativamente, i relativi costi.

7.2 – Conformità Catastale

L'unica planimetria/1940 depositata agli atti del Catasto (**All. "C"**) è totalmente difforme per consistenza dallo stato attuale dei luoghi (**All. "A"**). Nell'atto di provenienza del negozio all'esecutato, come detto, non è citata la consistenza catastale bensì la " *. . . denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Genova in data 5 febbraio 1980, protocollata con il n° 521.*". Tale denuncia di variazione - non allegata all'atto di compravendita quindi non in possesso dell'esecutato - è risultata irreperibile sia presso l'Agenzia delle Entrate (**All. "G"**) sia presso lo studio del Not. Piero Biglia in quanto dichiarata smaltita al macero poiché già archiviata in locale alluvionato.

Per le ragioni esposte al Capo 7.1 che precede, non è nemmeno possibile procedere ora all'aggiornamento catastale dell'immobile atteso che occorrerebbe dimostrare la proprietà/provenienza – in capo ai danti causa dell'esecutato - delle porzioni di negozio che ne hanno considerevolmente aumentato la consistenza originaria/1940.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

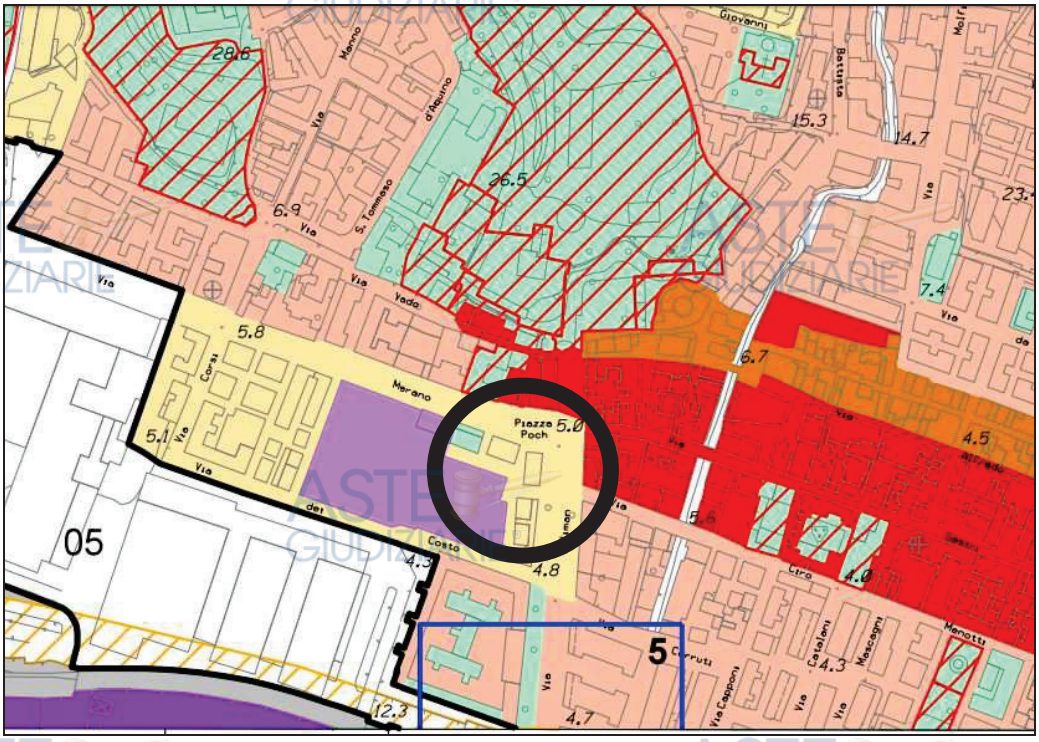
Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

8 –ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare in argomento è dotata di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) n° 8882 (Protocollo n° PG/2018/0074585) rilasciato in data 07/03/2018 (scadenza 07/03/2028) in ottemperanza alla Legge Regionale n° 22/2007 e successive modificazioni e/o integrazioni (**All. "S"**).

9 – INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. del Comune di Genova, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento ricade in Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.



Stralcio P.U.C. – Tavola n° 26

10 – VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla Parte II^ del D.Lgs

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

22/01/2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex Legge n° 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

11 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1 - Caratteristiche strutturali

- ✓ Edificio = complessivi piani in elevazione n° 4 fuori terra; totale unità immobiliari n° 11 di cui n° n° 6 con destinazione abitativa distribuite n° 2 per piano (1°-2°-3°) oltre a n° 5 locali commerciali al piano terreno.
- ✓ Strutture verticali = muratura mista – condizioni: mediocri.
- ✓ Solai = struttura lignea – condizioni: normali.
- ✓ Copertura = a tetto con n° 4 falde – condizioni: mediocri.
- ✓ Scale = rampe in struttura mista; ubicazione interna – condizioni: mediocri.

11.2 - Componenti edilizie e costruttive

- ✓ Pareti esterne = muratura, con presenza di alcuni motivi architettonici, ultimata con intonaco alla genovese tinteggiato – condizioni: scadenti.
- ✓ Portone atrio = in alluminio a due mattenti con specchiature a vetro – condizione: mediocri.
- ✓ Scale = pavimento atrio in graniglia di marmo con riquadri; pareti con zoccolatura in marmorino e tinta lavabile bianca come il soffitto; scalini in marmo bianco – condizioni: mediocri.
- ✓ Porta di accesso al negozio = in alluminio nero a due battenti con specchiature a vetri – condizioni: normali.
- ✓ Pareti interne = ultimate in tinta lavabile – condizioni: normali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

- ✓ Soffitto = controsoffitto in elementi quadrati mobili – condizioni: normali.
- ✓ Pavimento: in piastrelle di ceramica cm. 40 x 40 – condizioni: normali.
- ✓ Infissi e serramenti esterni = saracinesca avvolgibile a doghe metalliche – condizioni: normali; il locale non è dotato di finestre (vedansi note preliminari).
- ✓ Infissi e serramenti interni = il locale non è dotato di porte interne (vedansi note preliminari).
- ✓ Servizio igienico = il locale non è dotato di servizio igienico (vedansi note preliminari).

11.3 – Impianti e servizi

- ✓ Portineria = assente.
- ✓ Citofonico = assente.
- ✓ Ascensore = assente.
- ✓ Gas = assente.
- ✓ Elettrico = in canalina esterna con interruttore differenziale.
- ✓ Fognatura = allacciata alla rete comunale.
- ✓ Idrico = il locale non è dotato di impianto (vedansi note preliminari).
- ✓ Telefonico = presente.
- ✓ Termico = il locale non è dotato di impianto fisso.
- ✓ Condizionamento = non presente.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio e dell'unità immobiliare oggetto, di cui è parte, nel loro complesso, possono considerarsi mediocri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

Via Giacomo Soliman n° 7 rosso

Il locale visto dall'ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

Il locale visto dall'interno verso l'esterno

L'atrio dell'edificio civico n° 1 di Via Giacomo Soliman

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

12 - VALUTAZIONE

12.1 – Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di valori di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in esame, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'ubicazione, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova attualmente il negozio, nonché della data di costruzione del fabbricato di cui il medesimo è parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

12.2 – Fonti di informazione

✓ Acquisizione presso siti di agenzie di mediazione immobiliare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

Negozio in vendita a Genova via Antonio Travi, Sestri Ponente

75.000 € | 55 m² | 1 locale

Libero Subito

Sestri p.: Centralissimo in zona di forte passaggio sia pedonale che mezzi. Locale commerciale uso **negozio**. Piano strada. 1 Vetrina con ulteriore ingresso indipendente. Retro bagno e cortile. Ristrutturato.

Pubblicato da: CaseInsieme di Genova

Comune	Genova
Zona	Sestri Ponente Tu.a. (v.sestri-v.menotti-v.puccini-v.merano-v.siffredi-p.zza Baracca
Indirizzo	Via Giacomo Soliman N° 7 Rosso
Tipologia immobile oggetto della valutazione	
Tipologia	NEGOZI
Superfici Immobile	
Mq utili:	28
Posizione:	Zone con normale possibilità di parcheggio su suolo pubblico
Descrizione Immobile	
Composizione:	UNICO LOCALE SENZA W.C.
Coefficienti di merito	
Piano:	Terra
Numero vetrine:	1 vetrina
Ubicazione commerciale:	Posizione ordinaria
Tipologia edificio:	Economico
Condizioni edificio:	Da ristrutturare
Nella zona l'edificio é ubicato in:	Posizione media
La qualità generale dell'edificio é:	Nella media della zona
Variazioni soggettive del valutatore	
Percentuale:	-10
Motivazione:	ASSENZA DI W.C. ED IMPIANTO ACQUA
Metodo di calcolo	
Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.	
Quotazione	
Mq commerciali:	28
Fascia di prezzo:	media
Valore minimo:	36.258 Euro (Pari a 1.295 Eu/mq) - (valore minimo di zona 938 Eu/mq)
Valore Medio:	**37.769 Euro (Pari a 1.349 Eu/mq) - (valore medio di zona 1.391 Eu/mq)**
Valore Massimo:	39.280 Euro (Pari a 1.403 Eu/mq) - (valore massimo di zona 1.843 Eu/mq)

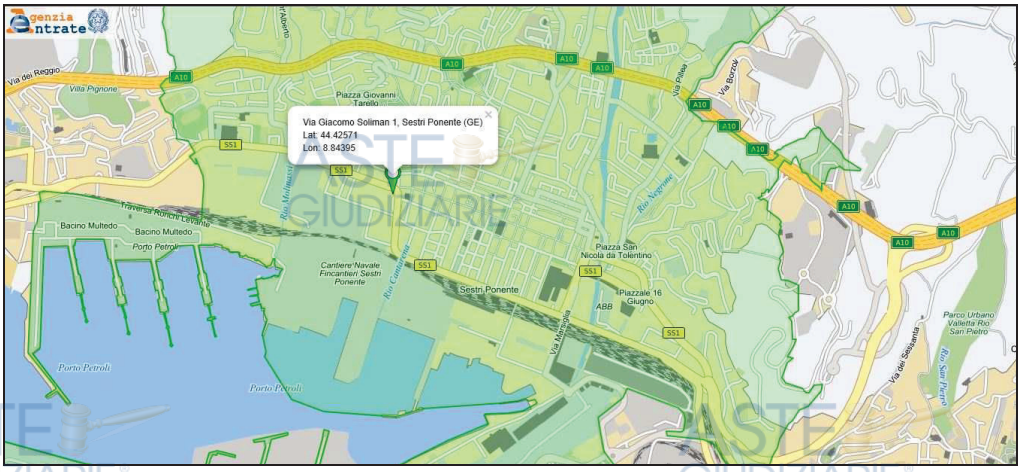
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e

Fonte Ag. Immobiliare	Ubicazione	Superficie mq.	Prezzo Richiesto €.
Zebri	Via G. Soliman	66,00	85.000,00
Banin	P.zza Tarello	32,00	39.000,00
CaseInsieme	Via A. Travi	55,00	75.000,00
Borsino Imm.re	Via G. Soliman	28,00	37.800,00
TOTALI	**Zona**	**181,00**	**236.800,00**

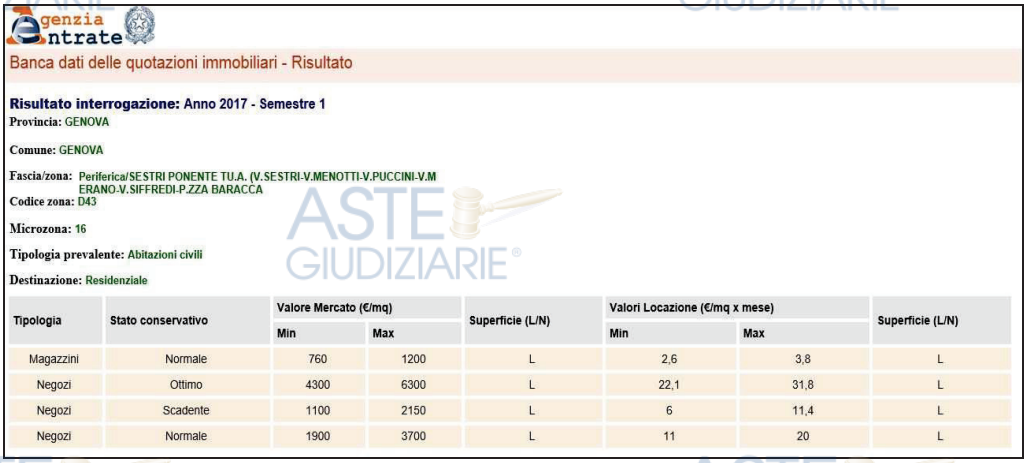
Prezzo unitario medio per negozi di dimensioni medio-piccole ubicati nella zona in riferimento = €. 236.800,00 : mq. 181,00 = arrotondati **€. 1.308,00/mq.**.Tutto considerato, nel caso non si ritiene di dover applicare coefficienti correttivi di detto valore unitario.

✓ Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.M ERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA
Codice zona: D43
Microzona: 16
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	760	1200	L	2,6	3,8	L
Negozi	Ottimo	4300	6300	L	22,1	31,8	L
Negozi	Scadente	1100	2150	L	6	11,4	L
Negozi	Normale	1900	3700	L	11	20	L

Escludendo i valori massimi (in considerazione delle caratteristiche dell'immobile) e mediando i valori minimi riferiti agli stati di condizione "scadente" e "normale", il valore medio per negozi analoghi a quello in esame, nello stato generale di condizioni mediocri, ubicati nella zona di riferimento risulta = €./mq. (1.100,00 + 1.900,00) : 2 = €. 1.500,00/mq..

Si evidenzia che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI, così come quelle di altre Banche Dati, non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli; quindi, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, le quotazioni rilevate devono essere elaborate per renderle il più possibile aderenti alla realtà del caso di specie. Per detta ragione, lo scrivente, avuto anche riguardo all'attuale situazione del mercato immbiliare, ritiene di poter applicare al suddetto importo unitario di €. 1.500,00/mq. una riduzione pari ad almeno il 10%; pertanto: €. 1.500,00/mq. – 10% = **€. 1.350,00**/mq..

Tenuto conto di tutte le caratteristiche, in precedenza descritte, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de2009714 94ad1c86cc18b265f88e

contraddistinguono l'unità immobiliare in esame, atteso che i due valori unitari sopra evidenziati risultano congrui entro la percentuale del 10% circa, lo scrivente ritiene quindi ammissibile operare una relativa media aritmetica: €./mq. (1.350,00 + 1.308,00) : 2 = **€. 1.329,00/mq.**.

12.3 – Stima del valore venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale = mq. 28,00 x €. 1.329,00/mq. = €. 37.212,00

12.4 – Stima del valore venale considerato l'immobile locato a terzi

In ultimo occorre ancora considerare che il negozio dal 01/11/2002 è affittato a terzi con regolare "Contratto di Locazione Commerciale" che andrà a scadere il prossimo 31/10/2020. Per quest'ultimo motivo, il sottoscritto ritiene equa una riduzione del valore venale come sopra calcolato nella misura del 5%.

Pertanto:

Valore venale dell'immobile occupato =

= €. 37.212,00 x 0,95 = €. 35.351,40

Valore venale con pratico arrotondamento = **€. 35.350,00**

12.5 – Stima del valore a base d'asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al valore venale come sopra calcolato.

Pertanto:

€. 35.350,00 x 0,90 = **€. 31.815,00**

Valore a base d'asta arrotondato = €. 32.000,00

(**Vedansi note preliminari**)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 465de200971494ad1c86cc18b265f88e