R.E. 108/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

– debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

G.E. Ill.mo Dott. **D. BIANCHI**

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via D. Chiossone civ. n.6/6 - tel. 010/8602385– Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

Quota intera proprietà: in zona San Fruttuoso, Circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nel comune di Genova, n. 12 locali box nell'autorimessa cancello civ. n.137R di Via Archimede, posti al primo piano sottostrada, facenti parte del caseggiato indicato coi civv. n. 45-47 di Via Archimede.

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

LOTTO 1: box n.1 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.125

LOTTO 2: box n.2 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.126

LOTTO 3: box n.3 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.128

LOTTO 4: box n.4 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.127

LOTTO 5: box n.5 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.129

LOTTO 6: box n.7 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.131

LOTTO 7: box n.12 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.139

LOTTO 8: box n.13 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.136

LOTTO 9: box n.14 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.137

LOTTO 10: box n.15 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.135

LOTTO 11: box n.18 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.144

LOTTO 12: box n.22 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.146

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà degli immobili siti in comune di Genova, a San Fruttuoso, Circoscrizione III Bassa Val Bisagno nell'autorimessa cancello civ. n.137 R di Via Archimede posti al primo piano sottostrada del fabbricato indicato con i civv. n.45-47 di Via Archimede e più precisamente:

box singoli.

LOTTO 1: box n.1

1.1.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 16,86 circa con altezza interna di circa 2,70 m

1.1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 16,86

1.1.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 125, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita catastale Euro 115,69

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.1.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n. 5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

1.1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Ovest: con BCNC sub. 124 (locale pompe)

Sud: con terrapieno

Est: con sub. 126 (box n.2)

LOTTO 2: box n.2

1.1.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 16,44 circa con altezza interna di circa 2,67 m

1.2.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 16,44

1.2.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 126, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale Euro 108,46

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.2.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.2.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Ovest: con sub. 125 (box n.1)

Sud: con terrapieno

Est: con BCNC sub. 123 (uscita di emergenza)

LOTTO 3: box n.3

1.3.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 15,75 circa con altezza interna di circa 2,63 m

1.3.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 15,75

1.3.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 128, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale Euro 101,23

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.3.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.3.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Ovest: con BCNC sub. 123 (uscita di emergenza)

Sud: con sub. 127 (box n.4)

Est: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

LOTTO 4: box n.4

1.4.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 16,42 circa con altezza interna di circa 2,63 m

1.4.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 16,42

1.4.3 - Identificativi catastali ed edilizia

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 127, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale Euro 94,00

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.4.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n. 5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.4.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 128 (box n.3)

Ovest: con BCNC sub. 123 (uscita di emergenza)

Sud: con BCNC sub. 123 (rampa di accesso)

Est: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

LOTTO 5: box n.5

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 14,62 circa con altezza interna di circa 2,63 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale ed edilizia

Superficie virtuale = mq. 14,62

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 128, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale Euro 94,00

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 130 (box n.6)

Ovest: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Sud: con mapp. 59

Est: con sub. 132 (box n.8)

LOTTO 6: box n.7

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 14,81 circa con altezza interna di circa 2,65 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 14,81

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 131, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale Euro 101,23

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Ovest: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Sud: con sub. 130 (box n.6)

Est: con sub. 132 (box n.8)

LOTTO 7: box n.12

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 15,34 circa con altezza interna di circa 2,87 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 15,34

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 139, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale Euro 101,23

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra) e BCNC mapp. 52 sub. 119

Ovest: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Sud: con sub. 138 (box n.11)

Est: con BCNC mapp. 52 sub. 119

LOTTO 8: box n.13

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 16,19 circa con altezza interna di circa 2,85 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 16,19

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 136, Zona cens. 1; cat. C/6, classe

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

6; cons. 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale Euro 108,46

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 137 (box n.14)

Ovest: con sub. 135 (box n.15)

Sud: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Est: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

LOTTO 9: box n.14

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 15,03 circa con altezza interna di circa 2,85 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 15,03

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 137, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale Euro 101,23 indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 144 (box n.18)

Ovest: con sub. 135 (box n.15) e sub. 143 (box n.17)

Sud: con sub. 136 (box n.13)

Est: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

LOTTO 10: box n.15

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 15,37 circa con altezza interna di circa 2,87 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 15,37

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 135, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale Euro 108,46

indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 143 (box n.17)

Ovest: con sub. 142 (box n.16) e con sub. 143 (box n.17)

Sud: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Est: con sub. 136 (box n.13) e sub. 137 (box n.14)

LOTTO 11: box n.18

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 24,40 circa con altezza interna di circa 2,85 m (h 2,00 al di sotto della fossa del vano ascensore)

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 24,40

1.5.3 - Identificativi catastali

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 144, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 23 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale Euro 166,30 indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante Finale n.3578/2013 del 03.06.2013 alla D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 145 (box n.19)

Ovest: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Sud: con sub. 137 (box n.14) e sub. 143 (box n.17)

Est: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

LOTTO 12: box n.22

1.5.1 - Dati Tecnici

Box: superficie lorda commerciale box mq. 28,40 circa con altezza interna di circa 2,85 m

1.5.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 28,41

1.5.3 - Identificativi catastali

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Il box, risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a per la quota dell'intera proprietà:

Sez. GED; Foglio 50; mappale 52, sub. 146, Zona cens. 1; cat. C/6, classe 6; cons. 27 mq, superficie catastale 28 mq, rendita catastale Euro 195,22 indirizzo: Via Archimede n. 137R, piano S1.

1.5.4 - Regolarità catastale ed edilizia

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze della Planimetria Catastale ultima in atti del 18.03.2013 a firma del geom. . (vedi Allegato n.1) e agli elaborati della Variante a D.I.A. n.3578/2013 del 03.06.2013 – Variante Finale D.I.A. n.5852/11 - Ristrutturazione di Autorimessa interrata con realizzazione di 24 Box Interrati (vedi Allegato n.7).

1.5.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze box:

Nord: con sub. 147 (box n.23) e mapp.52 sub. 98

Ovest: con BCNC sub. 123 (corsia di manovra)

Sud: con sub. 141 (box n.20) e sub. 140 (box n.21)

Est: con mapp.52 sub. 98 e BCNC mapp. 52 sub. 119

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale residenziale con poche possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Genova-Brignole a circa 450 m a piedi, autostrada - casello di Genova-Est, svincolo autostradale a circa 2,6 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo erano presenti l'Ing. e il sig. in qualità di amministratori legali della società , intestataria degli immobili pignorati.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo, derivante da atto del notaio Michele BIAGINI di Genova in data 05.08.2011 rep. n. 113709 - Reg. Part. 5317 del 10.08.2011 - a favore per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro per il diritto di proprietà della quota di 1/1 - a garanzia di € 800.000,00 per una durata di 10 anni;

Annotamento in data 23.05.2013 n.ri 15085/2605 per frazionamento quota

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

del mutuo e dell'ipoteca in numero 24 lotti:

lotto 1, Fg. 50, mapp. 52 sub.125, capitale € 26.800,00, ipoteca € 53.600,00

lotto 2, Fg. 50, mapp. 52 sub.126, capitale € 25.300,00, ipoteca € 50.600,00

lotto 3, Fg. 50, mapp. 52 sub.127, capitale € 23.700,00, ipoteca € 47.400,00

lotto 4, Fg. 50, mapp. 52 sub.128, capitale € 25.300,00, ipoteca € 50.600,00

lotto 5, Fg. 50, mapp. 52 sub.129, capitale € 22.000,00, ipoteca € 44.600,00

lotto 6, Fg. 50, mapp. 52 sub.130, capitale € 20.500,00, ipoteca € 41.000,00

lotto 7, Fg. 50, mapp. 52 sub.131, capitale € 23.700,00, ipoteca € 47.400,00

lotto 8, Fg. 50, mapp. 52 sub.132, capitale € 41.000,00, ipoteca € 82.000,00

lotto 9, Fg. 50, mapp. 52 sub.133, capitale € 44.000,00, ipoteca € 88.000,00

lotto 10, Fg. 50, mapp. 52 sub.134, capitale € 45.700,00, ipoteca € 91.400,00

lotto 11, Fg. 50, mapp. 52 sub.135, capitale € 23.700,00, ipoteca € 47.400,00

lotto 12, Fg. 50, mapp. 52 sub.136, capitale € 25.300,00, ipoteca € 50.600,00

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

lotto 13, Fg. 50, mapp. 52 sub.137, capitale € 23.700,00, ipoteca € 47.400,00

lotto 14, Fg. 50, mapp. 52 sub.138, capitale € 25.300,00, ipoteca € 50.600,00

lotto 15, Fg. 50, mapp. 52 sub.139, capitale € 23.700,00, ipoteca € 47.400,00

lotto 16, Fg. 50, mapp. 52 sub.140, capitale € 38.000,00, ipoteca € 76.000,00

lotto 17, Fg. 50, mapp. 52 sub.141, capitale € 45.700,00, ipoteca € 91.400,00

lotto 18, Fg. 50, mapp. 52 sub.142, capitale € 27.000,00, ipoteca € 54.000,00

lotto 19, Fg. 50, mapp. 52 sub.143, capitale € 41.000,00, ipoteca € 82.000,00

lotto 20, Fg. 50, mapp. 52 sub.144, capitale € 38.000,00, ipoteca € 76.000,00

lotto 21, Fg. 50, mapp. 52 sub.145, capitale € 38.000,00, ipoteca € 76.000,00

lotto 22, Fg. 50, mapp. 52 sub.146, capitale € 44.000,00, ipoteca € 88.000,00

lotto 23, Fg. 50, mapp. 52 sub.147, capitale € 33.100,00, ipoteca € 66.200,00

lotto 24, Fg. 50, mapp. 52 sub.148, capitale € 50.500,00, ipoteca € 101.000,00

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione - n. Reg. Part. 1304 del

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

08.03.2017 - a favore , per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro per il diritto di proprietà della quota di 1/1 - per € 177.808,38;

4.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** - n. Reg. Part. 4156 del 16.02.2018, a favore per il diritto di proprietà della quota di 1/1- contro per il diritto di proprietà della quota di 1/1;

4.2.3. Altre trascrizioni: **Atto di Compravendita** - Atto Notaio Michele BIAGINI rep. n. 113708 del 05.08.2011 – Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 20341 del 10.08.2011 - a favore per il diritto dell'intera quota di proprietà del locale fondi con accesso dal civ. 137 R di Via Archimede, censito al N.C.E.U. Sez. GED, Fg. 50, mapp. 52 sub. 86 graffato con mapp. 58 sub. 4 e mapp. 257 sub.3, (già censito al N.C.E.U. Sez. GED, Fg. 50, mapp. 52 sub. 85 graffato con mapp. 58 sub. 2, mapp. 257 sub.2, mapp. 281 sub.2, mapp. 285 e mapp. 286) - contro per il diritto dell'intera quota di proprietà;

Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Dott. Elena FRANCESE, Notaio in Savona, fino alla data del 03/05/2018, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni nel ventennio in capo agli immobili pignorati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dei locali box, Preventivo anno 2018-

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

2019: € 15,00 ciascuno

Lotto n.1 - box n.1 Residuo esercizio precedente € 3,24, totale dovuto € 18,24.

Lotto n.2 - box n.2 Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.3 - box n.3 Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.4 - box n.4 Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.5 - box n.5 Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.6 - box n.7 Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.7 - box n.12 Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.8 - box n.13: Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.9 - box n.14: Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.10 - box n.15: Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.11 - box n.18: Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Lotto n.12 - box n.22: Residuo esercizio precedente € 2,62, totale dovuto € 17,62.

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa584741282a85f8adb032defae65a

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

I lavori di Amministrazione Straordinaria deliberati aventi oggetto la ristrutturazione del volume tecnico sul lastrico solare e la cassa camini non sono di competenza ai locali box pignorati.

L'amministratore del condominio è la società

Il Regolamento Comproprietà, il Regolamento Interno, il Regolamento di Condominio Caseggiato civv. 45-47 e il Regolamento Contrattuale Condominiale dell'Autorimessa Via Archimede civ. 137R sono allegati alla presente (vedi Allegato n.8).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a alla per il diritto dell'intera quota di proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Michele BIAGINI rep. n. 113708 del 05.08.2011 – Trascritto a Genova al n. Reg. Part. 20341 del 10.08.2011, per acquisto fattone da

6.2 Precedenti proprietari:

Al suindicato quanto sopra è pervenuto in proprietà in parte per successione di deceduto il 18.03.1991, Denuncia di Successione n. 42 Vol. 5603 registrata a Genova il 02.03.1995 e trascritta a Genova il 26.04.1995 al n. Reg. Part. n. 6874 (Atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Michele BIAGINI in data 05.04.2007 Rep. n.108584, trascritto in data 11.04.2007 al n. Reg. Part. n. 8529) e in parte per successione di , deceduta in data 25.03.1987, Denuncia di Successione n. 25 Vol. 5001 registrata a Genova il 25.09.1987 e trascritta a Genova il 23.09.1989 al n. Reg. Part. 17528.

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

e a acquistarono, (unitamente al locale avente accesso dal cancello civ. 135R di Via Archimede) un locale al piano sotterraneo di circa 70 mq senza diritto di accesso dal locale ad uso garage (allora in comproprietà tra e) confinante da tutti i lati con detto locale e rampa di accesso, poi annesso al fondo di cui quanto compravenduto fa parte, atto a rogito Notaio Luigi Andrea CHIARELLA in data 16.10.1958 rep. n. 122505 e Trascritto in data 28.10.1958 al n. Reg. Part. n. 5052.

I suddetti fondi sono stati oggetto di Atto di Divisione a rogito Notaio Rinaldo Torelli del 18.10.1972 rep. n. 1172, trascritto il 02.11.1972 al n. Reg. Part. n. 9406, mediante il quale viene assegnato a il bene in oggetto, ossia la porzione ad Ovest dei fondi del caseggiato civv. 45, 47 e 47A con accesso dalla rampa civ. 137R di Via Archimede, denuncia di variazione per frazionamento a Catasto, n. 4761 del 11.10.1972 , detta denuncia è stata evasa solo a seguito della presentazione di ulteriore variazione per frazionamento in data 26.03.1991 da cui sono stati attribuiti i seguenti identificativi catastali: Sez. GED, Fg. 50, mapp. 52 sub. 86 con graffati mapp. 58 sub.4 e mapp. 257 sub.3, categoria C/6, classe 2, Zona censuaria 1, consistenza catastale 841 mq.

7. <u>REGOLARITA' EDILIZIA</u>

Il fabbricato cui gli immobili pignorati appartengono, e' stato costruito nel 1928, a seguito di presentazione di progetto n. 151 in data 27.07.1928 e decreto di abitabilità rilasciato dal Sindaco con provvedimento n. 1484 in data 18.07.1930 con esclusione del locale fondi (vedi Allegato n.6).

In data 28.11.1997 con Provvedimento n. 2371, il Comune di Genova ha

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

rilasciato autorizzazione edilizia in sanatoria (Condono Edilizio ex L.724/1994) a mantenere la trasformazione di una finestra in porta nell'unità immobiliare civ. 137R di Via Archimede, in data 28.07.1998 è stata presentata dal geom. D.I.A n. 3578/1998 per Adeguamento Normativa VV.FF. e Modifiche: opere interne con lavori in economia, in data 16.08.2011 è stata presentata D.I.A. n. 5852/2011 per "Ristrutturazione di autorimessa interrata con realizzazione di n. 24 box privati"con inizio lavori in data 09.12.2011 e fine lavori in data 29.05.2013 a seguito di presentazione in data 03.06.2013 di Variante Finale n. 3578/2013 alla D.I.A. n. 5852/2011.

In data 29.05.2013 è stata depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la Segnalazione di Inizio Attività per la sicurezza antincendio a seguito di Parere di Conformità Antincendio rilasciato in data 02.08.2011 prot. n.20271 pratica n. 110501.

In data 04.04.2014 è stato rilasciata l'Agibilità con provvedimento n.88, a seguito di atto a rogito Notaio Michele BIAGINI, registrato in data 01.04.2014 n.3521 – Serie It, con il quale i proprietari e/o gli utilizzatori dell'autorimessa, ricadente in zona esondabile, si obbligano a rispettare le condizioni poste dalla protezione civile a non trattenersi nei locali in caso di "Allerta meteo idrogeologico II" con conseguente approvazione del piano di evacuazione approvato dal Settore Protezione Civile.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze planimetriche delle Planimetrie Catastali Ultime in atti e della Variante Finale n. 3578/2013 (vedi Allegato n.7).

E' stato quindi eseguito un rilievo dei box e gli elaborati della restituzione

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.4).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC – DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade nella Tav. n.38, in zona AC-IU: "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico – "Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare.".

- Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie (vedi Allegato n.5).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

L'autorimessa è sottoposta a Vincolo Idrogeologico in quanto ricade in zona esondabile nel Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Ambito 14, ricade in zona Rischio Idraulico molto elevato R4 della Carta delle Fasce di Innondabilità e in Fascia "A" della Carta del Rischio Idraulico (Art. 15, c.2 delle Norme di attuazione: nelle fasce di inondabilità qualsiasi intervento realizzato non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse. Nella fascia A, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo;) (vedi Allegato n.2).

10. <u>CARATTERISTICHE DESCRITTIVE</u>

L'autorimessa, è posto al primo piano sotto strada del fabbricato civici n.45 e 47 di Via Archimede, edificio di 7 piani fuori terra con piano terra adibito a locali commerciali e piano sottostrada a locali box.

Il caseggiato dei primi anni del '900, è situato nella Circoscrizione III Bassa Val Bisagno, nelle immediate vicinanze della Stazione Ferroviaria di Genova-Brignole. La zona è facilmente accessibile, è servita da mezzi pubblici e c'è

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

poca possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante collaborante e c.a., il tetto è piano con lastrico solare praticabile.

L'autorimessa, posta al primo piano sottostrada ha accesso a mezzo rampa dal cancello civ.137R di Via Archimede, i locali box e le parti comuni sono in buono stato conservazione.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	mista: muratura portante e c.a.
Solai:	misti
Copertura:	piana con lastrico solare praticabile stato di manutenzione: buono
Componenti Edilizie e Costruttive	
Rampa di accesso:	manto in asfalto con pendenza del 15% stato di manutenzione: buono
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate con presenza di alcuni distacchi di tinta stato di manutenzione: discreto
Infissi esterni:	Cancello in ferro di accesso, serranda metallica avvolgibile automatizzata, infissi metallici e in legno. condizioni: buone
Infissi interni:	serrande metalliche avvolgibili

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

	automatizzate, griglie metalliche di ventilazione e porte con maniglioni antipanico per le uscite di sicurezza. condizioni: buone
Pavimenti:	in resina per cemento industriale, antisdrucciolo e impermeabile condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate (all'interno di alcuni locali box si notano distacchi di tinta) condizioni: discrete
Impianti:	
Ascensore:	no
Impianto Antincendio:	Impianto Sprinkler e strutture di separazione con altre parti dell'edificio, di tipo non inferiore a REI 90, dotazione di estintori omologati a polvere chimica con capacità estinguente non inferiore a 21A – 89B
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Elettrico:	Impianti elettrico e di messa a terra realizzato in conformità alle norme di cui al D.M. 37/2008 e secondo le vigenti norme CEI e dotato di dispositivi magnetotermici; Distribuzione effettuata in tubazioni in PVC autoestinguente installati a vista; punti prese e comandi impianto di illuminazione in appositi cassetti da esterno. L'impianto è dotato di dichiarazione di conformità.
Impianto di illuminazione di sicurezza	L'attività è dotata di un impianto di illuminazione di sicurezza, alimentato da sorgente di energia indipendente da quella della illuminazione normale.
Sistema di elettropompe di aspirazione acqua :	Il locale pompe è situato in prossimità dell'uscita di sicurezza su Via Archimede

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Impianto semaforico:	è installato un impianto semaforico idoneo a regolare il transito sulla rampa, così come previsto dal punto 3.7.2 del DM 1/2/1986 e dalla L.C. n. P1563 del 11/8/1995.
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	non esistente

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di stima

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

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura , nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona Semicentrale/S. FRUTTUOSO (P.ZZA MARTINEZ - V. TORTI –V. G.B. D'ALBERTIS – V. BERGHINI – V. DONGHI – V. CASONI)- Codice Zona C02 - Microzona 75 del comune di Genova anno 2018 – Semestre 1 - **Box**, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.3):

Valore max = 2.750 €/mq

Valore medio = 2.300 €/mq

Valore min = 1.850 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Nella determinazione del valore a mq di ogni lotto, si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni, delle spese di amministrazione insolute e della localizzazione dell'autorimessa in zona esondabile, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.500,00.

Lotto 1: box n.1 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.125 della superficie virtuale pari a mq 16,86 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

Mq 16,86 x €/mq 1.500,00 = € 25.290,00 che si arrotondano ad € 25.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 25.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 2: box n.2 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.126 della superficie virtuale pari a mq 16,44 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 16,44 x €/mq 1.500,00 = € 24.660,00 che si arrotondano ad € 24.500,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 24.500,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 3: box n.3 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.128 della superficie virtuale pari a mq 15,75 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 15,75 x €/mq 1.500,00 = € 23.625,00 che si arrotondano ad € 23.500,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 23.500,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 4: box n.4 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.127 della superficie virtuale pari a mq 16,42 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 16,42 x €/mq 1.500,00 = € 24.630,00 che si arrotondano ad €

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

24.500,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 24.500,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 5: box n.5 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.129 della superficie virtuale pari a mq 14,62 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 14,62 x €/mq 1.500,00 = € 21.930,00 che si arrotondano ad € 22.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 22.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 6: box n.7 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.131 della superficie virtuale pari a mq 14,81 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 14,81 x €/mq 1.500,00 = € 22.215,00 che si arrotondano ad € 22.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 22.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 7: box n.12 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.139 della superficie virtuale pari a mq 15,34 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 15,34 x €/mq 1.500,00 = € 23.010,00 che si arrotondano ad € 23.000,00

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 23.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto 8: box n.13 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.136 della superficie virtuale pari a mq 16,20 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 16,20 x €/mq 1.500,00 = € 24.300,00 che si arrotondano ad € 24.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 24.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 9: box n.14 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.137 della superficie virtuale pari a mq 15,03 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 15,03 x €/mq 1.500,00 = € 22.545,00 che si arrotondano ad € 22.500,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 22.500,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 10: box n.15 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.135

della superficie virtuale pari a mq 15,36 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 15,37 x €/mq 1.500,00 = € 23.055,00 che si arrotondano ad € 23.000,00

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 23.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA.

Lotto 11: box n.18 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.144

della superficie virtuale pari a mq 24,40 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 24,40 x €/mq 1.500,00 = € 36.600,00 (si applica una riduzione del 5% per la presenza della fossa del vano ascensore ad altezza 2,00 m)

€ 36.600,00 – 5% € 36.600,00 = € 36.600,00 – € 1.830,00 =

€ 34.770,00 che si arrotondano ad € 35.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 35.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

Lotto 12: box n.22 identificativi catastali sez. GED, Fg.50 mapp. 52 sub.146

della superficie virtuale pari a mq 28,41 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Valore intera quota immobile:

Mq 28,41 x €/mq 1.500,00 = € 42.615,00 che si arrotondano ad € 42.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : **€ 42.000,00**

La vendita è soggetta ad IVA 10%.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che gli stessi possano essere venduti singolarmente.

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

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile, in quanto autorimessa non riscaldata, è una categoria esentata dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base al D.M. del 22.11.2012.

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

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. D. BIANCHI;
- giuramento in data 23/05/2018;
- fissazione del sopralluogo in data 28 giugno 2018 alle ore 10,00;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione delle Planimetrie Catastale Ultime in atti e della visure storiche;
- accesso presso il Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per presenza di pratiche di sanatoria;
- verifiche eseguite per la verifica dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 15 gennaio 2019

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Allegato n.1: Planimetrie Catastali Ultime in atti e Visure storiche catastali

Allegato n.2: Stralcio mappa storica, Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria Stralcio mappa del Piano di Bacino Carta Inondabilità e Carta Rischio Idrogeologico

Allegato n.3: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Allegato n.4: Restituzioni grafiche del rilievo degli immobili: Stato Attuale

Allegato n.5: Toponomastica, Stralcio Cartografia del P.U.C. Vigente DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015

Allegato n.6: Licenza Edilizia edificio Via Archimede civv. n. 45-47 e Abitabilità

Allegato n.7: Autorizzazione in Sanatoria ex Condono Edilizio L.724/1994, Variante Finale n. 3578/2013 alla D.I.A n. n.5852/11 5852/2011 e Certificato di Agibilita' Autorimessa civ. n. 137R.

Allegato n.8: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2017-18, ripartizione bolletta acqua anno 2017-18, Rendiconto ripristino danni, Saldo e Preventivo amministrazione ordinaria anno 2018-2019, Regolamento comproprietà, Regolamento interno, Regolamento di Condominio Caseggiato civv. 45-47 e Regolamento

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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

Contrattuale Condominiale dell'Autorimessa Via Archimede civ. 137R..

Allegato n.9: Copia Atto di Compravendita tra e

Allegato n.10: Documentazione fotografica

Allegato n.11: Scheda Riassuntiva

Allegato n.12: Attestazione di invio copia relazione alle parti

Firmato Da: CORSIGLIA MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa58474f282a85f8adb032defae65a

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