

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Settima Sezione Civile

R.Es. 372/15

G.I. Dott. Franco Davini

. - Esecutante

Avv.

. - Esecutata

Avv.

. - Intervenuta

Avv.

– Genova - Intervenuta

Avv.

Risposte alle osservazioni delle Parti

Il sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, libero professionista, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2347, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con studio in Chiavari, Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/ E, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla Signoria Vostra Illustrissima nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe lette le osservazioni depositate dalla Parti

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

provvede a rispondere, così come disposto dalla Signoria

Vostra Illustrissima nell'Udienza del 22 febbraio 2017.

1) Risposte alle osservazioni del Procedente

1.1) Relativamente i sei boxes non stimati

A suo tempo lo scrivente non ha indicato un valore di stima per i boxes *de quibus* in quanto, come già ampiamente relazionato nella depositata perizia, tali boxes risultano asserviti ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quali pertinenza delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di destinazione d'uso dell'ex complesso e relativamente l'intero piano terreno e parte del piano ammezzato.

Ciò risulta dall' Atto unilaterale di impegno ad asservire a firma del Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390, documento già prodotto nella depositata relazione come Allegato 156.

In forza di tale atto venivano, infatti, asserviti (testualmente si riporta) “.....*ai sensi dell'art. 2.3. della L.R. 24/ 2001 i box posti al piano secondo sottostrada quali pertinenze delle unità immobiliari ricavate dal citato progetto di ristrutturazione del piano terra ammezzato (parte) del complesso* “ “: *Riservandosi ed impegnandosi la Società proprietaria a sottoscrivere atto ricognitivo, ad ultimazione lavori, e definitivo dal frazionamento del suddetti piano terra e primo ammezzato*

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

*dell'immobile e comunque, in occasione della vendita di singole unità
, nel quale atto ricognitivo dovranno essere riportati gli abbinamenti
tra i boxes e le singole unità immobiliari con i rispettivi dati catastali
definitivi.*

*Il piano secondo interrato ed in particolare i boxes da asservire alle
nuove unità immobiliari è censito al Catasto Urbano di Genova
come segue: foglio 71 mappale 182 subalterni
122,123,124,126,129,130,131,136,137,150,154,155,156,160
,162,163,164.”*

I detti sei boxes risultano, come indicato nella
depositata perizia, **asserviti ad unità immobiliari non
ricadenti nella presente procedura e non sono
svincolabili.**

Ciò è confermato dal Comune di Genova nella risposta
dello stesso Comune che risulta prodotta come Allegato
163 alla depositata perizia, a seguito di specifico
interpello a suo tempo inoltrato dallo scrivente .

Qui di seguito si riporta il passo della lettera di risposta
inviata dal Comune

Avuto pertanto riguardo a quanto indicato nelle citate planimetrie si può
affermare in particolare che:

a) devono ritenersi pertinenziali nei termini indicati nei citati atti di impegno e
non svincolabili tutti i parcheggi allocati nei due piani in sottosuolo dell'edificio;
tra di essi fanno anche parte i 17 posti auto asserviti anche con il citato atto del
02.02.2004;

b) devono ritenersi già svincolati dalla pertinenzialità i posti auto all'esterno del...

Lo scrivente ritiene , comunque, di offrire una

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

valutazione di stima al Tribunale ribadendo che i sei boxes potranno eventualmente essere acquistati solo ed esclusivamente dai proprietari degli appartamenti posti al piano terreno e parte del piano ammezzato del civ. 15 di C.so Italia – Genova.

Il mercato , quindi, relativo alla compravendita dei sei boxes risulta in **regime di monopolio** e conseguentemente il valore di stima degli stessi subirà un decremento in conseguenza di quanto sopra specificato.

Lo scrivente , per tanto, assegnando un valore di stima per ciascuno di essi , provvederà alla creazione di sei nuovi lotti proseguendo nella numerazione già indicata nella depositata relazione.

Per ciascuno dei nuovi lotti si riporterà, per comodità di lettura, anche quanto già indicato nella depositata relazione.

Lotto 53

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 35**, posto al piano 2° s.s., con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156).

Confini

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

corridoi di accesso, box n. 36, box n. 42, box n. 34, sopra
con box n. 32 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71,
particella 806, subalterno 131 (ex fg. 71, particella 182,
sub. 131), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 24
(oggi interno 35), piano secondo sottostrada, categoria
C/6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale
mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a: SOCIETA'
PER AZIONI con sede i Genova, proprietà 1/1 (vedasi
visura storica per immobile prodotta come Allegato 36 e
planimetria catastale prodotta come Allegato 105).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967,
rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al
n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 35, è posto al piano
secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del
corridoio comune di accesso da serranda metallica
basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ ” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ ”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ ”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/ 10/ 1985 ai n. 24135/16957.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/ o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/04/2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al n. part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “

“.

“..... 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 ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/01/2016 – 31/12/2016 (allegato 150) : €. 344,29;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.248,48;

“.....Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova

- Servizio di Pubblicità Immobiliare

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

cubatura.....”

Nessuno.

“.....- **le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;.....”**

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e 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;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi (già prodotte alla depositata relazione come Allegato 136), a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali con:
annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.)

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.....”

Non vi è quota indivisa.

Vengono qui di seguito indicati i nuovi dati per giungere alla determinazione del valore di stima.

Superficie dell’immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 13,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici .

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (gia prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell’art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, già prodotto alla depositata relazione come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €1.248,48, con riferimento alla data della depositata perizia.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile il valore di riferimento per la stima viene indicato a corpo in €. 50.000,00 , sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima.

a) in virtù del gravame rappresentato dall'asservimento ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di destinazione d'uso dell'ex complesso per l'intero piano terreno e parte del piano ammezzato con Atto unilaterale di impegno ad asservire (Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

part. 2390) si consideri un abbattimento di 40 punti percentuali, corrispondente ad €. 20.000,00 ;

b) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore abbattimento di 10 punti percentuali, corrispondente ad €. 3.000,00 ;

c) per costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che alla data di deposito della perizia non era disponibile un capitolato lavori che facesse riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 166).

Non è, quindi, possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **27.000,00** (dicasi ventisettemila/00).

Lotto 54

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 16**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
box n. 10, box n.11, box n.17, corridoio di accesso, box n.15, sopra con box n. 13 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 150 (ex fg. 71, particella 182, sub. 150), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 49-50 (oggi interno 16), piano secondo sottostrada, categoria C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 23, rendita €. 278,89, intestato a:

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova,

proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile prodotta alla depositata perizia come Allegato 45 e planimetria catastale Allegato 114).

Atto di provenienza.

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460.....

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 16, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ ” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....” .

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Il box risulta nel possesso della Società esecutata, così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“

“..... 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 ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.....

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/ 01/2016 – 31/ 12/ 2016 (già

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

prodotto alla depositata relazione come allegato 150) : €.

423,17; spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della depositata perizia: €. 1.439,00;

“.....Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”.

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e 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;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

“.....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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi (già prodotte alla depositata relazione come Allegato 136), a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/ 07/ 2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/ 08/ 2002 ai n. 27941/ 6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali con:.....
annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

§ Trascrizione di pignoramento immobili del
30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 ,
trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio
Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai
n.16921/12929 part. , a favore di BANCA CARIGE
S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in
Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifici l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

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.....”.

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”.

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.....”.

Non vi è quota indivisa

Vengono qui di seguito indicati i nuovi dati per giungere alla determinazione del valore di stima.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 16,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, già prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €.1.439.00, con riferimento alla data della depositata perizia.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile il valore di riferimento per la stima viene indicato a corpo in €.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

62.000,00 , sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo..

Correttivi di stima.

a) in virtù del gravame rappresentato dall'asservimento ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di destinazione d'uso dell'ex complesso per l'intero piano terreno e parte del piano ammezzato con Atto unilaterale di impegno ad asservire (Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390) si consideri un abbattimento di 40 punti percentuali, corrispondente ad €. 24.800,00.

b) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore abbattimento di 10 punti percentuali, corrispondente ad €. 3.720,00.

c) per costi per adeguamenti alla normativa antincendio.

Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. , incaricato della progettazione, , si deve riferire che alla data di deposito della perizia non era disponibile un capitolato lavori che facesse riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

(Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia)

al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in
data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (già
prodotto alla depositata relazione come Allegato 166).

Non è, quindi, possibile, da parte dello scrivente, indicare
in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al
box in oggetto

Si precisa che detti lavori dovranno essere
obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena
l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di
mercato del bene viene indicato in **€. 33.480,00** (dicasi
trentatremilaquattrocentottanta/ 00).....

Lotto 55

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati
catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15**
contraddistinto dal **n. 11**, posto al piano 2° s.s. , con
accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento
(Atto Notaio P. Biglia già prodotto alla depositata perizia
come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

corridoio di accesso, box n.12, box n.17, box n. 16 , box n. 10, sopra corridoio di accesso piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 155 (ex fg. 71, particella 182, sub. 155), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 57 (oggi interno 11), piano secondo sottostrada, categoria C/6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova, proprietà 1/1 (vedasi visura storica per immobile già prodotta alla depositata perizia come Allegato 50 e planimetria catastale come Allegato 119).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/12/1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/01/1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 11, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ ” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ ”. In forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ ”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ ”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

dei RR.II. di Genova in data 07/ 10/ 1985 ai n.
24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società esecutata,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(gia prodotto alla depositata perizia come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“.

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/ 01/ 2016 – 31/ 12/ 2016 (gia prodotto alla depositata perizia come Allegato 150) : €. 344,29; spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia: €. 1.171,69;

“.....Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimoni”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Trattasi di Società .

“...gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e 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;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi (già prodotte alla depositata perizia come Allegato 136), a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale,
nascente da muto a rogito del notaio Andrea Fusaro,
datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito
in 160 quote capitali con: annotazione n. 4779 del
24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015
– Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso
l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a
favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova
contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di
1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del
bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente
Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova
comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si
può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto
di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello
stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di
destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente
Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità
immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.). “

“ Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della
sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Vengono qui di seguito indicati i nuovi dati per giungere
alla determinazione del valore di stima.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle
verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente,
risulta pari a mq. 13,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del
Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/04/2004
rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n.
part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come
Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3
della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità
immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del
piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“.

Spese condominiali insolute.

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro
tempore del Condominio “ ”, già prodotto alla
depositata relazione come Allegato 150, risultano esservi
spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi
precedenti oltre alla prima e alla seconda rata

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

dell'esercizio in corso, per complessivi €. 1.171,69, con riferimento alla data della depositata perizia.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile il valore di riferimento per la stima viene indicato a corpo in €. 50.000,00, sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima.

a) in virtù del gravame rappresentato dall'asservimento ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di destinazione d'uso dell'ex per l'intero piano terreno e parte del piano ammezzato con Atto unilaterale di impegno ad asservire (Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390) si consideri un abbattimento di 40 punti percentuali, corrispondente ad €. 20.000,00.

b) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore abbattimento di 10 punti percentuali, corrispondente ad €. 3.000,00.

c) per costi per adeguamenti alla normativa antincendio. Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che alla data

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

di deposito della perizia non era disponibile un capitolato lavori che facesse riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 165) e di cui all'Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominale del civico 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 166). Non è, quindi, possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto.

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **27.000,00** (dicasi ventisettemila/00).

Lotto 56

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis)....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15**

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

contraddistinto dal n. 6, posto al piano 2° s.s. , con
accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento
(Atto Notaio P. Biglia già prodotto alla depositata
relazione come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: muri
di perimetro, box n. 7, corridoio di accesso, box n. 5,
sopra con box n. 6 piano p. interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71,
particella 806, subalterno 160 (ex fg. 71, particella 182,
sub. 160), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 64
(oggi interno 6), piano secondo sottostrada, categoria
C/ 6, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale
mq. 18, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova,
proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile già
prodotta alla depositata relazione come Allegato 53 e
planimetria catastale come Allegato 122).

Atto di provenienza:

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967,
rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al
n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Il box, contraddistinto col n. 6 è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.



Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali,
riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società
esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei
seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967,
rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al
n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza
del quale venne costituita la Società “ ” il cui capitale
sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante
conferimento in natura da parte della società “ ”. In
forza di tale atto la “ ” ha conferito nella costituenda
società il complesso aziendale costituito dalle attività
commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio
carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa
società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati
facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora
censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di
Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20,)
mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460), mappale
280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto
Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali
181, 182 e
183.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/ 10/ 1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della Società eseguita,così come dichiarato dal Legale rappresentante della Stessa.

“.....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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390(gia prodotto alla depositata relazione come

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3

della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità

immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del

piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “

“.

“..... 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 ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

importo annuo delle spese fisse di gestione o di

manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio

Ordinario 2016- Periodo 01/ 01/ 2016 – 31/ 12/ 2016 (gia

prodotto alla depositata relazione come 150) : €. 449,48;

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data della depositata perizia: €. 1.805,40;

“.....Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia

ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti

l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova

- Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di

cubatura.....”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati 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;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”**

In base alle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e prodotte alla presente relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali con:
annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova

comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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.....”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.). “d).

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.....

Non vi è quota indivisa.

Vengono qui di seguito indicati i nuovi dati per giungere alla determinazione del valore di stima.

Superficie dell’immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 18,00 circa

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (vedasi Allegato 156), il box risulta asservito

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ ”.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, già prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi €.1.805,40, con riferimento alla data della depositata perizia.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile il valore di riferimento per la stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00 , sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima.

a) in virtù del gravame rappresentato dall'asservimento ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di destinazione d'uso dell'ex complesso per l'intero piano terreno e parte del piano ammezzato con Atto unilaterale di impegno ad asservire (Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

n. part. 2390) si consideri un abbattimento di 40 punti percentuali, corrispondente ad €. 24.800,00.

b) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore abbattimento di 10 punti percentuali, corrispondente ad €. 3.720,00.

c) per costi per adeguamenti alla normativa antincendio. Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. , incaricato della progettazione, si deve riferire che alla data di deposito della perizia non era disponibile un capitolato lavori che facesse riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 166).

Non è, quindi, possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 33.480,00** (dicasi trentatremilaquattrocentottanta/ 00).....

Lotto 57

“1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis).....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal **n. 4**, posto al piano 2° s.s. , con accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento (Atto Notaio P. Biglia già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con: muri di perimetro, box n. 5, corridoio di accesso, box n. 3, sopra con box n. 4 piano primo interrato, sotto con il suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71, particella 806, subalterno 162 (ex fg. 71, particella 182, sub. 162), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R int. 66 (oggi interno 4), piano secondo sottostrada, categoria C/6

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

, classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale mq.

17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova,
proprietà 1/1.

(vedasi visura storica per immobile Biglia già prodotta
alla depositata relazione come Allegato 54 e planimetria
catastale prodotta come Allegato 123).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967,
rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al
n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Il box, contraddistinto col n. 4 è posto al piano secondo
sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio
comune di accesso da serranda metallica basculante
azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta
altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le
pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore
bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata ove è stato
installato un lavandino.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza è pari a ml. 2,60.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it



“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967, rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante conferimento in natura da parte della società “ .”. In forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)

tel. e fax +39 0185 318414

copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

società il complesso aziendale costituito dalle attività commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20), mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale 280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali 181,182 e 183.

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/ 07/ 1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/ 08/ 1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/ 10/ 1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/ o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;.....”

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/04/2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/2/2004 al n. part. 2390(già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ .”

“..... riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....”.

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio Ordinario 2016- Periodo 01/ 01/ 2016 – 31/ 12/ 2016 (già prodotto alla depositata relazione come 150) : €. 402,45;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della depositata perizia: €. 1.614,71;

“.....Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova

- Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“.....- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e 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;.....”

L'immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi (già prodotte alla depositata relazione come Allegato 136), a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da muto a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/ 07/ 2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali con:annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/ 04/ 2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/ 07/ 2015 ai n.16921/ 12929 part. , a favore di BANCA CARIGE S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata agli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l’attestazione prestazione energetica.....”

L’immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l’immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando, in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.....”

Non vi è quota indivisa.

Vengono qui di seguito indicati i nuovi dati per giungere alla determinazione del valore di stima.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche piano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/04/2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, già prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi
€.1.614,71, con riferimento alla data della depositata
perizia.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile il valore di
riferimento per la stima viene indicato a corpo in €.
62.000,00 , sul quale verranno effettuati i correttivi di
stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima.

a) in virtù del gravame rappresentato dall'asservimento
ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza
delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di
destinazione d'uso dell'ex complesso per l'intero piano
terreno e parte del piano ammezzato con Atto unilaterale
di impegno ad asservire (Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004
rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n.
part. 2390) si consideri un abbattimento di 40 punti
percentuali, corrispondente ad €. 24.800,00.

b) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si
consideri un ulteriore abbattimento di 10 punti
percentuali, corrispondente ad €. 3.720,00.

c) per costi per adeguamenti alla normativa antincendio.
Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei
Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche
direttamente lo Studio Associato degli Ing. ,

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

incaricato della progettazione, , si deve riferire che alla data di deposito della perizia non era disponibile un capitolato lavori che facesse riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (vedasi Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 166).

Non è, quindi, possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in €. **33.480,00** (dicasi trentatremilaquattrocentottanta/ 00).....

Lotto 58

“ 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....(omissis)....”

Box sito in Comune di Genova, **Corso Italia 15** contraddistinto dal n. **3**, posto al piano 2° s.s. , con

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

accesso anche dal civico 17A/ r , oggetto di asservimento
(Atto Notaio P. Biglia già prodotto alla depositata
relazione come Allegato 156).

Confini

Partendo da nord e proseguendo in senso orario con:
muri di perimetro, box n.4, corridoio di accesso, box n. 2,
sopra con box n. 3 piano primo interrato, sotto con il
suolo.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Genova, Sez. Urb. GEB, fg. 71,
particella 806, subalterno 163 (ex fg. 71, particella 182,
sub. 163), zona censuaria 1, Corso Italia civ. 17R. int. 48
(oggi interno 15), piano secondo sottostrada, categoria
C/ 6 , classe 11, consistenza mq. 15, superficie catastale
mq. 17, rendita €. 232,41, intestato a:

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Genova,
proprietà 1/ 1 (vedasi visura storica per immobile già
prodotto alla depositata relazione come Allegato 55 e
planimetria catastale come Allegato 124).

Atto di provenienza

Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967,
rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al
n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Genova in data 27/01/1968 n. particolare 1460.

“.....2. una sommaria descrizione del bene;...”.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Il box, contraddistinto col n. 3, è posto al piano secondo sottostrada chiuso in corrispondenza del corridoio comune di accesso da serranda metallica basculante azionabile a mano.

Il pavimento è rivestito con piastrelle di gres, risulta altresì posato zoccolino perimetrale dello stesso tipo, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

E' presente una zona d'angolo piastrellata per l'installazione di un lavandino, con predisposizione di tubazione per l'adduzione e scarico di acqua.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.



L'altezza è pari a ml. 2,60.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

“.....3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali,
riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;....”

La proprietà attuale del bene è in capo alla Società
esecutata, la quale entrò in possesso del bene in forza dei
seguenti atti:

- Atto Notaio Carlo Emiliano Verde datato 21/ 12/ 1967,
rep. 224.660, registrato a Genova in data 10/ 01/ 1968 al
n. 773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Genova in data 27/ 01/ 1968 n. particolare 1460 in forza
del quale venne costituita la Società “ .” il cui capitale
sociale iniziale era stato liberato, in parte, mediante
conferimento in natura da parte della società “ .”. In
forza di tale atto la “ .” ha conferito nella costituenda
società il complesso aziendale costituito dalle attività
commerciali (ristoranti , bar, teatro, stazione di servizio
carburanti) esercitate in Genova, Corso Italia, dalla stessa
società conferente, nonché tutti i terreni e fabbricati
facenti parte del complesso aziendale medesimo, in allora
censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di
Genova sezione I foglio 92, mappale 315 (mq. 20),
mappale 278 (mq. 90), mappale 279 (mq. 9460) mappale
280 (mq. 170) per complessivi mq. 9740 e al Catasto
Fabbricati del Comune di Genova al foglio 71 mappali
181,182 e 183.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

La società “ .”, così come sopra costituita ha modificato successivamente la denominazione sociale in “ .”, come da verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Emiliano Verde, datato 31/07/1984, rep. 376.698 – raccolta 22.230, registrato a Genova in data 03/08/1984 al n. 19665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/10/1985 ai n. 24135/16957.

“.....4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;.....”

Il box risulta nel possesso della “ .” in forza di scrittura privata del 01/01/2010 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 155).

La scrittura, prorogabile di sei anni (crf. punto 3), pattuisce al punto 4) che “li lascerà liberi e sgombri da persone e/ o cose entro e non oltre 60 giorni dalla data della richiesta di S.p.A. da formarsi per iscritto, in funzione delle vendite che la via via realizzerà ”.

“.....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 a contratti incidenti

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

**sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo
carattere storico – artistico;.....”**

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del
Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004
rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n.
part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come
Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell’art. 2.3
della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità
immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del
piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “
“.

**“..... 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 ancora scaduto, su
eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni
anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti
giudiziari relativi al bene pignorato.....”.**

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di
manutenzione con riferimento al riparto “Esercizio
Ordinario 2016- Periodo 01/ 01/ 2016 – 31/ 12/ 2016 (già
prodotto alla depositata relazione come Allegato 150) : €. 402,45;

- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni
anteriori alla data delle perizia: €. 1.368,82;

“.....Dovranno essere indicati:

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;.....”

Nessuna trascrizione in tale senso è stata reperita agli atti l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

“.....- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.....”

Nessuno.

“..dell’atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell’atto di matrimonio;.....”

Trattasi di Società .

- gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni,e assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati 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;.....”

L’immobile non è gravato da censo , livello o uso civico.

“.....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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;.....”

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

In base alle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate su n. 8 omonimi e già prodotte alla depositata relazione come Allegato 136, a cui si fa esplicito riferimento, sono state reperite le seguenti formalità:

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto a firma del Notaio dott. Fusaro Andrea, con sede in Genova, rep. 24860 del 30/07/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 01/08/2002 ai n. 27941/6341 part., a favore di Banca CARIGE S.P.A., iscritta per la complessiva somma di €. 36.425.705,10, di cui €. 18.212.851,91 per capitale, nascente da mutuo a rogito del notaio Andrea Fusaro, datato 30/07/2002 (rep. 24.860 – racc. 12.104), ripartito in 160 quote capitali con:
annotazione n. 4779 del 24/12/2009 per frazionamento in singoli lotti.

§ Trascrizione di pignoramento immobili del 30/04/2015 – Tribunale di Genova, n. rep.4592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 07/07/2015 ai n.16921/12929 part., a favore di BANCA CARIGE

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

S.P.A con sede in Genova contro S.p.A. con sede in
Genova, per la quota di 1/1.

“.....7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,....”

In base alla documentazione reperita presso il competente Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Genova comparata con quanto visionato in situ dallo scrivente si può riferire che l’unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

“.....nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....”

In base alle ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Genova si può riferire che l’unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.

“.....In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

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.....”

Non sono state rilevate opere abusive con riferimento alla documentazione ultima depositata a gli atti del Comune di Genova.

“.....8. Rediga, avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....”

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica (A.P.E.).

“d). Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.....”

Non vi è quota indivisa.

Vengono qui di seguito indicati i nuovi dati per giungere alla determinazione del valore di stima.

Superficie dell'immobile

La superficie utile netta, che è stata calcolata in base alle verifiche plano altimetriche effettuate dallo scrivente, risulta pari a mq. 15,00 circa.

Vincoli e oneri giuridici

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

In forza di atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Piero Biglia, sede in Genova, datato 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 156), il box risulta asservito ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a progetto di ristrutturazione del piano terra e piano ammezzato (parte) del complesso “ “.

Spese condominiali insolute

Secondo lo schema inviato dall'Amministratore pro tempore del Condominio “ ”, già prodotto come Allegato 150, risultano esservi spese condominiali insolute, relativamente al saldo esercizi precedenti oltre alla prima e alla seconda rata dell'esercizio in corso, per complessivi € 1.368,82, con riferimento alla data della depositata perizia.

Valorizzazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile il valore di riferimento per la stima viene indicato a corpo in €. 62.000,00 , sul quale verranno effettuati i correttivi di stima di cui al successivo paragrafo.

Correttivi di stima.

a) in virtù del gravame rappresentato dall'asservimento ai sensi dell'art. 2.3 della L.R. 24/ 2001 quale pertinenza delle unità immobiliari ricavate a seguito di cambio di

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

destinazione d'uso dell'ex complesso per l'intero piano terreno e parte del piano ammezzato con Atto unilaterale di impegno ad asservire (Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390) si consideri un abbattimento di 40 punti percentuali, corrispondente ad €. 24.800,00.

b) per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore abbattimento di 10 punti percentuali, corrispondente ad €. 3.720,00.

c) per costi per adeguamenti alla normativa antincendio. Interpellati a cura dello scrivente gli Amministratori dei Condomini, Sig.ri e Sig. , ed interpellato anche direttamente lo Studio Associato degli Ing. , incaricato della progettazione, , si deve riferire che alla data di deposito della perizia non era disponibile un capitolato lavori che facesse riferimento agli interventi di adeguamento indicati nella Relazione Tecnica a firma dell'Ing. del 31 agosto 2016 (già prodotto alla depositata relazione come Allegato 165) e di cui all' Istanza presentata a nome del Sig. (Amministratore condominiale del civ. 15 di Corso Italia) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova in data 07 settembre 2016 col n. 014992 di protocollo (già prodotto alla depositata

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

relazione come Allegato 166).

Non è, quindi, possibile, da parte dello scrivente, indicare in oggi il costo che sarà imputato, pro quota millesimali, al box in oggetto

Si precisa che detti lavori dovranno essere obbligatoriamente eseguiti secondo disposti di legge pena l'inagibilità del box.

Valore del bene

Per tutto quanto sopra indicato il più probabile valore di mercato del bene viene indicato in **€. 33.480,00** (dicasi trentatremilaquattrocentottanta/ 00).....

1.2) Relativamente i contratti di locazione

Si richiede allo scrivente di “...reperire la documentazione attestante gli importi a tal titolo versati, tanto più che con riguardo a quelli utilizzati dalla si tratta di canone non indicato ma “ concordato anno per anno””

Precisando ulteriormente che il contratto con la è una scrittura privata già prodotta alla depositata relazione come all. 155 , quanto indicato come osservazione dal Procedente di fatto è una richiesta che esula dal mandato quesito.

In merito potrà disporre solo il Tribunale.

1.3) Relativamente l'uso della stazione di servizio

Precisando ulteriormente che il contratto per l'uso della ex

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

stazione di servizio è di tipo verbale, come già riferito nella depositata perizia quanto indicato come osservazione dal Procedente di fatto è una richiesta che esula dal mandato quesito.

In merito potrà disporre solo il Tribunale.

1.4) Relativamente il box n. 11

Come emerge dalla deposita relazione i boxes indicati come n. 11 risultano tre, è ciò secondo il loro originario identificativo, ed in particolare:

- box n. 11 C.so Italia 15 - p.2° interrato
- box n. 11 C.so Italia 17A/r - p.1° interrato
- box n. 11 C.so Italia 17A/r - p.2° interrato

Escludendo i boxes già indicati come svincolati (box n. 11 C.so Italia 17A/ r - p.1° interrato e box n. 11 C.so Italia 17A/ r - p.2° interrato) l'osservazione deve ritenersi riferita al box n. 11 di C.so Italia 15 - p.2° interrato.

Lo scrivente, invero, non ha indicato che tale box sia asservito ad un appartamento ma ha specificato, così come per gli altri cinque boxes, che anche questo è asservito ad appartamenti non ricadenti nella presente procedura in forza dell'atto Notaio P. Biglia del 02/ 04/ 2004 (rep. 20315, trascritto a Genova in data 10/ 2/ 2004 al n. part. 2390 - prodotto alla relazione peritale come Allegato 156).

1.5) Relativamente il box n. 10

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

Il numero indicato è quello corretto.

Si parla sicuramente del box che venne indicato già all'epoca del pignoramento col subalterno 103.

Nel pignoramento non c'è allineamento tra il subalterno e l'attuale numerazione identificativa dell' interno.

Secondo quanto è stato possibile verificare *de visu* a seguito degli esperiti sopralluoghi l' attuale numerazione per il detto subalterno 103 risulta oggi indicata con il numero 10 sulla serranda del box (vedasi fotografia sottostante)



Si precisa che sulla planimetria catastale (vedasi All. 82 alla depositata perizia) il numero di interno viene indicato con il 45 bis.

Per quanto è stato possibile verificare incrociando i dati si

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

conferma che oggetto del pignoramento è il box che oggi presenta la numerazione 10 di interno.

2) Risposte alle osservazioni dell'Esecutata

Il pignoramento colpisce la particella 385 graffata alla particella 386 del N.C.E.U.

Trattandosi di N.C.E.U. ed essendo la categoria D/ 7 nella visura storica per immobile (All. 61 alla depositata perizia) non viene indicata nè la consistenza nè la superficie catastale .

Effettua visura la planimetria non è a disposizione per la consultazione.

Lo scrivente ha ,quindi ,verificato al N.C.T. sulla vax (All. 131 della depositata relazione) che la ex stazione di servizio , identificata con la particella 280, risulta graffata ad una corte che di fatto è la zona attuale di autolavaggio.

Questa è stata oggetto di stima.

Non vi è, invece, un identificativo catastale relativo al piazzale *de quo* in quanto il mappale 806 della mappa catastale identifica nella sua interezza :

- il corpo di fabbrica dell'immobile di Corso Italia 15 ;
- l'area di utilizzo dello stabilimento balneare posto a ponente del detto corpo ;
- l'area posta a levante del detto corpo e che di fatto circonda il fabbricato , e propria corte, ex stazione di servizio (particella 280).

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. S. Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
tel. e fax +39 0185 318414
copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

E' di tutta evidenza che mancano , a monte, uno o più frazionamenti catastali che possano identificare le varie dette aree.

La presente relazione a compimento del mandato ricevuto dal Tribunale così come dallo Stesso disposto nell'udienza del 22 febbraio 2017.

Con osservanza.

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.