

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**456/2016**

[REDACTED]

[REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]

[REDACTED]

☞☞☞☞☞☞

1- Identificazione dei beni da porre in vendita

Quattro unità immobiliari costituenti un unico edificio sito in Genova, Via Giovanni da Verazzano:

- a) Laboratorio-magazzino civ. nn. 54 e 56, (vedi tavola 3) costituenti il piano terra ed il primo piano dell'edificio, completi di spiazzo per il carico e scarico merci, collegati da scala interna, dotati di scala di sicurezza esterna (incompleta) e di ampio terrazzo; è annessa una tettoia esterna; l'unità ha una superficie catastale di 496 m<sup>2</sup>

[REDACTED]

[REDACTED]

- b) Appartamento al secondo piano, civ. 68, (vedi tavv. 1 e 1B) composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno, dispensa e disimpegno. L'appartamento è gravato di servitù di passo a favore del magazzino sottotetto [REDACTED]



[REDACTED]

c) Magazzino sito al terzo piano sottotetto, (vedi tav.2) dotato di cucina e bagno, illuminato da sei ampie finestre raso tetto; l'altezza varia da 1,40 a 2,60 m [REDACTED]

[REDACTED]

d) Appartamento al secondo piano, civ. 66, (vedi tavv. 1 e 1 A) composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, dispensa e disimpegno. E' annesso all'appartamento un box pertinenziale con accesso dal cortile condominiale. L'appartamento è gravato di servitù di passo a favore del magazzino sottotetto [REDACTED]

ΩΩΩΩΩΩΩΩ

### **a) Laboratorio magazzino**

#### **1.a.- misure dell'immobile**

Il piano terra del magazzino (vedi tav. 3) ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro e delle strutture interne, di circa 300 m<sup>2</sup>. La dispensa esterna misura 12 m<sup>2</sup> e la tettoia circa 40 m<sup>2</sup>.

Sommando alle superfici coperte il 25% della tettoia si ottiene la superficie lorda commerciale di 320 m<sup>2</sup> circa.

Il locale al primo piano ha una superficie commerciale di 196 m<sup>2</sup> circa. Il terrazzo misura 153 m<sup>2</sup> circa di superficie.

Sommando alla superficie del locale il 20% del terrazzo si ot-



tiene la superficie lorda commerciale di 227 m<sup>2</sup>.

#### 1.b.- dati catastali

DATI CATASTALI:

Comune di GENOVA (D969Q), Sezione di Genova; Sez. Urb.

BAV;

Foglio 44, particella 1285, sub. 3;

Zona censuaria 5; categoria C/3, classe 5, consistenza 518 m<sup>2</sup>, superficie catastale 496 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 3.344,06

#### 1.c.- confini unità immobiliare

Il complesso confina con:

a nord: con il terreno annesso al civ. 48 di via Giovanni da Verazzano;

ad est: con il terreno annesso ai civv. 70 - 74 di via Giovanni da Verazzano;

a sud: con il terrapieno a sostegno della rampa consortile di accesso;

ad ovest: con il terreno annesso ai civv. da 21 a 35 di Via di Sponda Nuova.

~~~~~

#### 1.d.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale rispecchia fedelmente la conformazione dell'immobile.

~~~~~

#### 2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Giovanni da Verazzano è la strada che, dipartendosi dalla



sponda sinistra del Bisagno, in località Prato, risale sulla collina verso Fontanegli.

La zona è ricca di edifici di carattere commerciale, quali laboratori e magazzini. L'accessibilità all'edificio avviene tramite strada consortile al servizio di svariati edifici dei dintorni.

La casa è formata da due piani adibiti a laboratorio e magazzino, da un piano ad abitazione e da un piano sottotetto adibito a magazzino (vedi fot. 1, 2, 3).

Le facciate sono lisce prive di decorazioni, il tetto è a capanna coperto con tegole di cemento.

L'edificio è stato ricostruito nel periodo 1991/93 in seguito ad un incendio che aveva reso instabile la struttura dell'edificio preesistente

Il tutto è in discrete condizioni.

## 2.2. - Descrizione dell'unità

L'unità si sviluppa su due piani. Al piano terreno si trova un ampio salone al rustico della costruzione, con pavimento in cemento, struttura e solaio di copertura in vista, pareti intonacate e semplicemente imbiancate (vedi fot. 10 e 11).

L'altezza interna è di 4,20 m nella porzione sottostante all'edificio e di 4,00 m nella porzione sottostante al terrazzo.

L'accesso avviene tramite due portoni carrabili, uno scorrevole e l'altro pieghevole a libro (vedi fot.8). L'illuminazione e l'aerazione sono date da una sequenza di alte finestre a vasistas.



I portoni si aprono su di uno spiazzo pavimentato in cemento, atto allo scarico e carico merci (vedi fot. 9).

Ancora sullo spiazzo si apre una tettoia rustica sorretta da profilati metallici.

Il locale è dotato di servizio igienico composto da locali wc e doccia preceduti da regolare antibagno con lavabo. Pavimento in piastrelle quadrate e pareti rivestite in mattonelle ceramiche rettangolari. L'acqua calda è prodotta da uno scaldacqua elettrico.

Una scala di due rampe, con pedate di marmo bianco, consente di raggiungere il primo piano (vedi fot. 7).

Al primo piano il laboratorio è formato da un'ampia sala con pavimento in piastrelle di grès rosso, pareti imbiancate e soffitto al rustico della costruzione. È illuminato da finestre orizzontali con serramenti in vetrocamera di alluminio, dotate di inferriate esterne (vedi fot. 3 e 4).

Il portale di accesso è scorrevole.

Nell'angolo sud è ricavato l'ufficio, pavimentato in piastrelle quadrate, posate a rombo e pareti imbiancate (vedi fot. 5).

Nell'angolo opposto si trovano due ambienti: un ripostiglio ed un locale spogliatoio per il personale. Hanno pavimento in piastrelle di grès e pareti colorate (vedi fot. 6).

In dotazione al laboratorio è un ampio terrazzo, protetto al contorno da bauletto in muratura e sovrastante ringhiera in piattine di ferro. La pavimentazione è in piastrelle di cemento





[REDACTED]

330330330

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame, oltre agli atti sopra riferiti, sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- Iscrizione, del 09/08/2004 al n. 9849/40546, di ipoteca a favore della Sestri Spa con sede in Novara a carico di

[REDACTED]

- Iscrizione, di ipoteca giudiziale del 22/09/2014, al n. 3073/21308 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, a

[REDACTED]

[REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio riguardanti le particelle 547 e 1285

[REDACTED]

con atto a rogito notaio S. Ferrandino del 01/12/1998 trascritto a Genova il 14/12/1998 all'art. 20554.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il giorno

[REDACTED] con



sede

████████████████████

#### 4. - Regolarità Edilizia

L'edificio originario aveva ottenuto il decreto di agibilità n. 276 del 4/03/80. La ricostruzione attuale è autorizzata da successive concessioni per ampliamento di edificio esistente: progetto n. 243/90 approvato con concessione n° 552 del 6/12/91; variante n° 25 del 1/02/93; variante n° 1982 del 25/05/94; DIA in variante n° 462/96 del 24/11/97.

La tettoia a P.T. ed il box a piano strada sono stati autorizzati con condono n° C-12045 del 1/04/89.

Lo stato attuale rispecchia fedelmente i progetti approvati.

████████████████████

#### 5. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata sfitta

████████████████████

#### 6. - Vincoli e spese gravanti sull'unità immobiliare

Risulta in essere il vincolo edilizio unilaterale nei confronti del Comune di Genova. Non risulta che sull'edificio gravino altri vincoli ed in particolare non vi siano vincoli della Soprintendenza ai Beni Culturali della Liguria come previsto da D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Si segnala inoltre che non resterà a carico dell'acquirente al-



cuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a cura della procedura.

Attualmente tutte le utenze sono a carico dell'appartamento civ. 66 e dovranno essere separate.

~~~~~

#### 7. - Divisibilità dell'immobile

Il locale non è divisibile comodamente in due parti: infatti, potrebbe ipotizzarsi la separazione dei due piani in due unità distinte, ma ne conseguirebbe una servitù di passo a carico del piano terra, mentre l'unità al primo piano risulterebbe non accessibile con automezzi.

~~~~~

#### 8. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili si procede con il metodo della capitalizzazione del reddito e si controlla con il metodo sintetico in funzione della superficie.

##### a) Stima analitica in funzione del reddito

Questo metodo equipara il bene immobile ad un capitale fruttifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile e un adeguato saggio di capitalizzazione.

Il magazzino di piano terra ha la superficie lorda commerciale di 320 m<sup>2</sup> ed è locabile al canone di 2,3 €/m<sup>2</sup>, ossia al canone



mensile di 736 €.

Il canone lordo mensile percepibile per il laboratorio al primo piano è di 4 €/m<sup>2</sup> e, quindi, il canone mensile è di 908 €. Nel complesso il canone percettibile è pari a: 736 + 908 = 1644 € che si approssima a 1.650 €/mese

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dell'1%, è fornita dalla relazione:

$$F = 1.650,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 19.900,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta (F°):

Imposte: l'IMU si calcola nel 9,6 ‰ del valore locativo ossia:

$$3.344,06 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,40 * 0,096 = 4.719,00 \text{ €}$$

L'IRPEF è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 20% della rendita:

$$19.900,00 \text{ €} * 0,20 = 3.980,00 \text{ €}$$

La quota affitto ed insolvibilità si assume nella misura del 2,5% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto dell'immobile:

$$19.900,00 \text{ €} * 0,025 = 497,50 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, manutenzione a carico della proprietà si assumono nel 1,5% della rendita, ossia:

$$19.900,00 \text{ €} * 0,015 = 298,50 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:



$$(4.719,00 + 3.980,00 + 497,50 + 298,50) \text{ €} = 9.495,00 \text{ €}$$

Poiché le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza regolarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di esse un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 5 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (9.495,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 9.700,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (19.900,00 - 9.700,00) \cong 10.200,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile, occorre fissare il tasso di capitalizzazione ( $r^{\circ}$ ) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si possono risaltare la scarsa accessibilità del laboratorio al primo piano e le condizioni mediocri della copertura del terrazzo. Tra gli aspetti positivi si possono risaltare le dimensioni dei locali, privi di importanti strutture interne e le loro buone condizioni generali.

Si ritiene che vi sia il bilanciamento tra gli aspetti negativi e quelli positivi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione medio del 3,00% .

Il valore venale dell'appartamento è offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 10.200,00 \text{ €} / 0,03 \cong \mathbf{340.000,00 \text{ €}}.$$

~~~~~

#### b) Stima sintetica in funzione della superficie

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e dei dati dell'Osservatorio F.I.A.I.P., confortato dall'acquisizione diretta d'informazioni fornite da agenti im-



mobiliari, si deduce che il prezzo medio corrente sulla località per immobili di caratteristiche analoghe e di uguale livello di manutenzione, esposto anche su varie pubblicazioni commerciali specializzate, e considerata la variazione negativa degli ultimi anni, per magazzini di tipo in esame nella zona, è il seguente:

magazzino P.T. =  $320 \text{ m}^2 * 485 \text{ €/m}^2 = 155.200 \text{ €}$   
laboratorio P.1° =  $227 \text{ m}^2 * 810 \text{ €/m}^2 = \underline{183.870 \text{ €}}$   
  
339,070 €

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **340.000,00 € (trecentoquarantamila euro)**.

~~~~~

## **b) Appartamento civ. 68**

### 9. a.- misure dell'immobile

L'appartamento (vedi tav. 1 e 1 B) ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro, dei tramezzi interni e di metà delle murature di confine con l'appartamento attiguo, di circa 83 m<sup>2</sup>. Il poggiolo misura 6,80 m<sup>2</sup> di superficie. Considerandone, come di prassi, il 33 % del terrazzo, la superficie complessiva commerciale dell'alloggio ascende a circa 85,00 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 3,00 m.

### 9.b.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (D969Q), Sezione di Genova; Sez. Urb. BAV;



foglio 44, particella 1285, sub. 5; Zona censuaria 5;  
categoria A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale 83 m<sup>2</sup>,  
rendita catastale € 322,79.

#### 9.c.- confini unità immobiliare

L'unità immobiliare confina

a nord: con la strada condominiale di accesso;  
ad est: con l'appartamento civ. 66;  
a sud: con il terrazzo del magazzino 54-56;  
ad ovest: con la scala di emergenza del magazzino;  
sotto con il magazzino 54-56;  
sopra con il magazzino sottotetto.

#### 9.d.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale rispecchia fedelmente la conformazione dell'appartamento.

~~~~~

#### 10.a. - Descrizione dei luoghi

Via Giovanni da Verazzano è la strada che, dipartendosi dalla sponda sinistra del Bisagno, in località Prato, risale sulla collina verso Fontanegli.

La zona è ricca di edifici di carattere commerciale, quali laboratori e magazzini. L'accessibilità all'edificio avviene tramite strada consortile al servizio di svariati edifici dei dintorni.

La casa è formata da due piani adibiti a laboratorio e magazzino, da un piano ad abitazione e da un piano sottotetto adi-



bito a magazzino. L'accesso al piano abitazioni avviene a monte dell'edificio tramite cortile rettangolare parallelo alla casa, pavimentato in masselli di cemento autobloccanti mentre il marciapiede è pavimentato in piastrelle ceramiche bicolori.

Le facciate sono lisce prive di decorazioni, il tetto è a capanna coperto con tegole di cemento.

L'edificio è stato ricostruito nel periodo 1991/93 in seguito ad un incendio che aveva reso instabile la struttura dell'edificio preesistente

Il tutto è in discrete condizioni.

#### 10.b. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento salendo una rampa di nove scalini. L'atrio d'ingresso si apre sul soggiorno: è questo un ampio salone con pavimento in piastrelle di marmo rosato e riquadro in marmo verde. Le pareti e soffitto imbiancati (vedi fot. 12). Segue il disimpegno che, come l'atrio, ha finiture uguali alla sala. La camera da letto ha pavimento in legno incollato. La cucina ha pavimento in piastrelle 30\*30 posate in diagonale. Le pareti sono rivestite, sino a 2,0 m da pavimento con piastrelle ceramiche 20\*25. Il bagno è dotato di vaso per portatori di handicap, lavabo e vasca da bagno da idromassaggi. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 25\*40 per l'altezza di 2,15 m da pavimento (vedi fot. 13 e 14).

Completa l'appartamento una dispensa.

Infine la sala si apre sul balcone protetto da ringhiera in piat-





[REDACTED]

030030030

11.b – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame, oltre agli atti sopra riferiti, sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- Iscrizione, del [REDACTED]

[REDACTED]

- Iscrizione, di ipoteca giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio riguardanti le particelle 547 e 1285 sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 08/07/2016 all'art. [REDACTED]





████████████████

4. - Regolarità Edilizia

L'edificio originario aveva ottenuto il decreto di agibilità n. 276 del 4/03/80. La ricostruzione attuale è autorizzata da successive concessioni per ampliamento di edificio esistente: progetto n. 243/90 approvato con concessione n° 552 del 6/12/91; variante n° 25 del 1/02/93; variante n° 1982 del 25/05/94; DIA in variante n° 462/96 del 24/11/97.

Lo stato attuale rispecchia fedelmente i progetti approvati.

████████████████

13. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata sfitta

████████████████

14. - Vincoli e spese gravanti sull'unità immobiliare

Per accedere all'unità del sottotetto occorre passare attraverso l'ingresso dell'appartamento che è così gravato di servitù di passaggio a favore del magazzino di sottotetto.

Per eliminare detta servitù occorre aprire una porta nel muro di perimetro e modificare la scala, ovvero attribuire quota della soffitta all'appartamento.

Risulta in essere il vincolo edilizio unilaterale nei confronti del Comune di Genova. Non risulta che sull'edificio gravino altri



vincoli ed in particolare non vi siano vincoli della Soprintendenza ai Beni Culturali della Liguria come previsto da D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Si segnala inoltre che non resterà a carico dell'acquirente alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a cura della procedura.

Attualmente tutte le utenze sono a carico dell'appartamento civ. 66 e dovranno essere separate.

~~~~~

#### 15. - Divisibilità dell'immobile

L'appartamento non è divisibile agevolmente.

~~~~~

#### 16. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili si procede con il metodo della capitalizzazione del reddito e si controlla con il metodo sintetico in funzione della superficie.

##### a) Stima analitica in funzione del reddito

Questo metodo equipara il bene immobile ad un capitale fruttifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile e un adeguato saggio di capitalizzazione.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di 85 m<sup>2</sup>.



Il canone lordo mensile percepibile è di 500 €.

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dell'1%, è fornita dalla relazione:

$$F = 500,00 \text{ € } (12 + 6,5 * 0,01) \cong 6.030,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta ( $F^\circ$ ):

Imposte: l'IMU si calcola nel 10,6 ‰ del valore locativo ossia:

$$322,79 \text{ € } * 100 * 1,05 * 1,60 * 0,0106 = 575,00 \text{ €}$$

L'IRPEF è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 20% della rendita:

$$6.030,00 \text{ € } * 0,20 = 1.206,00 \text{ €}$$

La quota affitto ed insolvibilità si assume nella misura del 3% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto dell'immobile:

$$6.030,00 \text{ € } * 0,03 = 180,90 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, manutenzione a carico della proprietà si assumono nel 2% della rendita, ossia:

$$6.030,00 \text{ € } * 0,02 = 120,60 \text{ €}$$

In totale le, spese ammontano a:

$$(575,00 + 1.206,00 + 180,90 + 120,60) \text{ € } = 2.082,50 \text{ €}$$

Poiché le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza regolarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di esse un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 5 %



ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (2.082,50 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 2.135,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (6.030,00 - 2.135,00) \cong 3.900,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile, occorre fissare il tasso di capitalizzazione ( $r^{\circ}$ ) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si può risaltare la presenza di numerosi laboratori e magazzini nei dintorni e l'esposizione a nord del terreno di insidenza dell'edificio. Tra gli aspetti positivi si enuncia l'ottimo livello di finiture e di manutenzione generale. Si ritiene che vi sia una leggera predominanza degli aspetti positivi su quelli negativi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione del 2,80 %.

Il valore venale dell'appartamento è offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 3.900,00 \text{ €} / 0,028 \cong \mathbf{139.000,00 \text{ €}}$$

~~~~~

#### b) Stima sintetica in funzione della superficie

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e dei dati dell'Osservatorio F.I.A.I.P., confortato dall'acquisizione diretta d'informazioni fornite da agenti immobiliari, si deduce che il prezzo medio corrente sulla località per immobili di caratteristiche analoghe e di uguale livello di manutenzione, considerata la variazione negativa degli ultimi anni, oscilla tra 1.550,00 e 2.300,00 € a metro quadrato per abitazioni di tipo civile.



Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 85,00 m<sup>2</sup>, le entità limite del valore venale dell'immobile sono:

$$85,00 \text{ m}^2 * 1.550 \text{ €/m}^2 = 131.750,00 \text{ €}$$

$$85,00 \text{ m}^2 * 2.300,00 \text{ €/m}^2 = 195.500,00 \text{ €}$$

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **139.000,00 € (centotrentanovemila euro)**.

~~~~~

### **c) magazzino sottotetto**

#### 17.a.- misure dell'immobile

Il magazzino (vedi tav. 2) misura circa 98 m<sup>2</sup> di superficie lorda commerciale. La sua altezza varia da m. 1,40 a m. 2,60.

#### 17.b.- dati catastali

DATI CATASTALI:

Comune di GENOVA (D969Q), Sezione di Genova; Sez. Urb.

BAV;

foglio 44, particella 1285, sub. 7;

Zona censuaria 5; categoria C/2, classe 5, consistenza 114

m<sup>2</sup>, superficie catastale 124 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 353,26

#### 17.c.- confini unità immobiliare

L'unità immobiliare confina

a nord: con la strada condominiale di accesso;

ad est: con il terrazzo del magazzino 54-56;

a sud: con il terrazzo del magazzino 54-56;

ad ovest: con la scala di emergenza del magazzino;

sotto con gli appartamenti civv. 66 e 68;



sopra con l'aria.

☺☺☺☺☺☺

#### 17.d.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale rispecchia la conformazione dell'immobile.

☺☺☺☺☺☺

#### 18.a. - Descrizione dei luoghi

Via Giovanni da Verazzano è la strada che, dipartendosi dalla sponda sinistra del Bisagno, in località Prato, risale sulla collina verso Fontanegli.

La zona è ricca di edifici di carattere commerciale, quali laboratori e magazzini. L'accessibilità all'edificio avviene tramite strada consortile al servizio di svariati edifici dei dintorni.

La casa è formata da due piani adibiti a laboratorio e magazzino, da un piano ad abitazione e da un piano sottotetto adibito a magazzino. L'accesso al piano abitazioni avviene a monte dell'edificio tramite cortile rettangolare parallelo alla casa, pavimentato in masselli di cemento autobloccanti mentre il marciapiede è pavimentato in piastrelle ceramiche bicolori.

Le facciate sono lisce prive di decorazioni, il tetto è a capanna coperto con tegole di cemento.

L'edificio è stato ricostruito nel periodo 1991/93 in seguito ad un incendio che aveva reso instabile la struttura dell'edificio preesistente

Il tutto è in discrete condizioni.



### 18.b. - Descrizione dell'unità

Si tratta di un locale che occupa il sottotetto dell'intero edificio. La sua altezza varia da un massimo di 2,60 m sotto la trave di colmo a 1,40 al contorno (vedi fot. 15). L'ambiente è illuminato da sei ampie finestre velux raso tetto. Il pavimento è in quadrelloni ceramici 40\*40 posati a rombo. Le pareti sono realizzate con pannelli di cartongesso che presentano alcuni cedimenti.

All'estremità sud-ovest è stato realizzato un servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Il pavimento è in piastrelle quadrate e la pareti sono interamente rivestite da piastrelle ceramiche rettangolari.

L'accesso al locale avviene tramite scala in legno (vedi fot. 16) alla quale si accede dai locali di ingresso dei due appartamenti. Il locale gode così di servitù attiva di passo sulle due unità sottostanti.

### 19.a. - Proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

~~~~~

19.b. – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame, oltre agli atti sopra riferiti, sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- Iscrizione, del [REDACTED]
- Iscrizione, di ipoteca giudiziale [REDACTED]



Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio riguardanti le particelle

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio riguardanti la particella

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il giorno

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

~~~~~

#### 4. - Regolarità Edilizia

L'edificio originario aveva ottenuto il decreto di agibilità n. 276 del 4/03/80. La ricostruzione attuale è autorizzata da successive concessioni per ampliamento di edificio esistente: progetto n. 243/90 approvato con concessione n° 552 del 6/12/91; variante n° 25 del 1/02/93; variante n° 1982 del



25/05/94; DIA in variante n° 462/96 del 24/11/97.

La sistemazione interna, invece, non è stata autorizzata.

Pertanto, il volume sottotetto adibito a magazzino è regolare: la sua sistemazione interna con formazione di cucina e bagno è abusiva e non sanabile.

☺☺☺☺☺

### 21. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata sfitta

☺☺☺☺☺

### 22. - Vincoli e spese gravanti sull'unità immobiliare

Per accedere all'unità del sottotetto occorre passare attraverso l'ingresso degli appartamenti sottostanti e gode, così, di servitù attiva di passaggio.

Per eliminare detta servitù occorre aprire una porta nel muro di perimetro e modificare la scala.

Risulta in essere il vincolo edilizio unilaterale nei confronti del Comune di Genova. Non risulta che sull'edificio gravino altri vincoli ed in particolare non vi siano vincoli della Soprintendenza ai Beni Culturali della Liguria come previsto da D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Si segnala inoltre che non resterà a carico dell'acquirente alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a cura della procedura.



Attualmente tutte le utenze sono a carico dell'appartamento civ. 66 e dovranno essere separate.

~~~~~

### 23. - Divisibilità dell'immobile

L'unità è divisibile agevolmente mediante l'erezione di una tramezza in cartongesso così come sono costituite le pareti esistenti. La muratura divisoria verrà eretta sulla mezzaria del locale. Le due porzioni così ottenute potranno essere assegnate ai due appartamenti sottostanti. In sostanza il magazzino potrà divenire soffitta in dotazione ai due appartamenti.

~~~~~

### 24. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili si procede con il metodo della capitalizzazione del reddito e si controlla con il metodo sintetico in funzione della superficie.

#### a) Stima analitica in funzione del reddito

Questo metodo equipara il bene immobile ad un capitale fruttifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile e un adeguato saggio di capitalizzazione.

Il magazzino ha la superficie lorda commerciale di 98 m<sup>2</sup> ed è locabile al canone di 1,7 €/m<sup>2</sup>, ossia al canone mensile di 165 €.

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dell'1%, è fornita



dalla relazione:

$$F = 165,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 2.000,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta ( $F^{\circ}$ ):

Imposte: l'IMU si calcola nel 9,6 ‰ del valore locativo ossia:

$$353,26 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,60 * 0,0106 = 629,09 \text{ €}$$

L'IRPEF è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 20% della rendita:

$$2.000,00 \text{ €} * 0,20 = 400,00 \text{ €}$$

La quota affitto ed insolubilità si assume nella misura del 2,5% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto dell'immobile:

$$2.000,00 \text{ €} * 0,025 = 50,00 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, manutenzione a carico della proprietà si assumono nel 1,5% della rendita, ossia:

$$2.000,00 \text{ €} * 0,015 = 30,00 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(629,09 + 400,00 + 50,00 + 30,00) \text{ €} = 1.109,00 \text{ €}$$

Poiché le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza regolarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di esse un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 5% ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (1.109,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 1.137,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:



$$F^{\circ} = F - S = (2.000,00 - 1.137,00) \cong 863,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile, occorre fissare il tasso di capitalizzazione ( $r^{\circ}$ ) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si possono risaltare la scarsa accessibilità al locale potendovi accedere solo tramite i due appartamenti e tramite una scala, nonché la ridotta altezza interna.

Tra gli aspetti positivi si possono risaltare l'assenza di importanti strutture interne, la luminosità e le loro buone condizioni generali.

Si ritiene che gli aspetti negativi siano decisamente preponderanti rispetto a quelli positivi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione superiore alla media, ossia del 3,60 % .

Il valore venale del magazzino è offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ} / r^{\circ} = 836,00 \text{ €} / 0,036 \cong 23,972,00 \text{ €}$$

Che si approssima a **24.000,00 €**



#### b) Stima sintetica in funzione della superficie

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e dei dati dell'Osservatorio F.I.A.I.P., confortato dall'acquisizione diretta d'informazioni fornite da agenti immobiliari, si deduce che il prezzo medio corrente sulla località per immobili di caratteristiche analoghe e di uguale livello di manutenzione, e considerata la scarsa accessibilità del magazzino e la sua ridotta altezza interna, si deve ridurre il valore corrente del 35%, ossia si assume il valore di 300 €/m<sup>2</sup>.



Ne discende il valore di:

$$98 \text{ m}^2 * 300 \text{ €/m}^2 = 29.400,00 \text{ €}$$

A tale importo occorre sottrarre la spesa occorrente per rendere il locale accessibile direttamente dall'esterno, ossia occorre demolire la scala esistente, murare le porte verso gli appartamenti, aprire una porta nel muro di perimetro e realizzare una nuova scala.

Penso sia preferibile dividere con un tramezzo il locale in due parti ed assegnarle come plusvalore ai due appartamenti sottostanti.

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **24.000,00 € (ventiquattromila euro)**.

☺☺☺☺☺☺

#### **d) Appartamento civ. 66**

##### 25.a.- misure dell'immobile

L'appartamento (vedi tavv. 1 e 1 A) ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro, dei tramezzi interni e di metà delle murature di confine con l'appartamento attiguo, di circa 106 m<sup>2</sup>. Il poggiolo misura 12 m<sup>2</sup> di superficie. Considerandone, come di prassi, il 33 % del terrazzo, la superficie complessiva commerciale dell'alloggio ascende a circa 110,00 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 3,00 m.

L'appartamento ha in dotazione il box pertinenziale della superficie di circa 28 m<sup>2</sup>.

##### 25.b- dati catastali



## DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (D969Q), Sezione di Genova; Sez. Urb. BAV; foglio 44, particella 1285, sub. 4; Zona censuaria 5; categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale 124 m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte 120 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 387,34.

### 25.c.- confini unità immobiliare

L'unità immobiliare confina

a nord: con la strada condominiale di accesso;

ad est: con il terrazzo del magazzino 54-56;

a sud: con il terrazzo del magazzino 54-56;

ad ovest: con l'appartamento civ. 68;

sotto con il magazzino 54-56;

sopra con il magazzino sottotetto.

### 25.d.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale rispecchia fedelmente la conformazione dell'appartamento.



### 26.a. - Descrizione dei luoghi

Via Giovanni da Verazzano è la strada che, dipartendosi dalla sponda sinistra del Bisagno, in località Prato, risale sulla collina verso Fontanegli.

La zona è ricca di edifici di carattere commerciale, quali laboratori e magazzini. L'accessibilità all'edificio avviene tramite



strada consortile al servizio di svariati edifici dei dintorni.

La casa è formata da due piani adibiti a laboratorio e magazzino, da un piano ad abitazione e da un piano sottotetto adibito a magazzino. L'accesso al piano abitazioni avviene a monte dell'edificio tramite cortile rettangolare parallelo alla casa, pavimentato in masselli di cemento autobloccanti mentre il marciapiede è pavimentato in piastrelle ceramiche bicolori.

Le facciate sono lisce prive di decorazioni, il tetto è a capanna coperto con tegole di cemento.

L'edificio è stato ricostruito nel periodo 1991/93 in seguito ad un incendio che aveva reso instabile la struttura dell'edificio preesistente

Il tutto è in discrete condizioni.

#### 26.d. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento salendo una rampa di nove scalini. L'atrio d'ingresso (vedi fot. 17) si apre sul soggiorno: è questo un ampio salone con pavimento in piastrelle di marmo rosato e riquadro in marmo verde; nell'angolo ovest è realizzato un caminetto (vedi fot. 18). Le pareti e soffitto sono imbiancati. Segue il disimpegno che, come l'ingresso, ha finiture uguali alla sala. Le due camere da letto hanno pavimento in legno incollato (vedi fot.19). La cucina ha pavimento in piastrelle 30\*30 posate in diagonale. Le pareti sono rivestite, sino a 2,0 m da pavimento con piastrelle ceramiche 20\*25. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo ad incasso e vasca da bagno. Le



pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 25\*40 per l'altezza di 2,15 m da pavimento (vedi fot. 20).

Il secondo bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e impianto doccia. Il pavimento è in piastrelle quadrate 15\*15 e le pareti sono rivestite sino a 2 m di altezza in piastrelle 20\*25.

Completa l'appartamento una dispensa.

Infine la sala si apre sul balcone protetto da ringhiera in piastrelle metalliche piegate.

Le finestre sono in alluminio smaltato bianco e dotate di vetrocamera. Le persiane alla genovese sono di alluminio smaltato.

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

All'appartamento è annesso un box pertinenziale (vedi fot. 2) a due posti auto, con pavimento in piastrelle di gres 7,5 \* 15 e dotato di serranda avvolgibile elettrica

#### 27.a - Proprietà

[REDACTED]



[REDACTED]

Nella vendita risulta annesso all'appartamento il posto auto scoperto pertinenziale nell'antistante cortile.

**N.B.:** Durante la visita all'immobile il [REDACTED] dichiarava che è [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

~~~~~

27.b. – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame, oltre agli atti sopra riferiti, sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- Iscrizione, [REDACTED]

- Iscrizione, [REDACTED]

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio riguardanti le particelle [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto a [REDACTED]

~~~~~

4. - Regolarità Edilizia



L'edificio originario aveva ottenuto il decreto di agibilità n. 276 del 4/03/80. La ricostruzione attuale è autorizzata da successive concessioni per ampliamento di edificio esistente: progetto n. 243/90 approvato con concessione n° 552 del 6/12/91; variante n° 25 del 1/02/93; variante n° 1982 del 25/05/94; DIA in variante n° 462/96 del 24/11/97.

La tettoia a P.T. ed il box a piano strada sono stati autorizzati con condono n° C-12045 del 1/04/89.

Lo stato attuale rispecchia fedelmente i progetti approvati.

~~~~~

#### 29. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata abitata dalla comproprietaria signora [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

~~~~~

#### 30. - Vincoli e spese gravanti sull'unità immobiliare

Per accedere all'unità del sottotetto occorre passare attraverso l'ingresso dell'appartamento che è così gravato di servitù di passaggio a favore del magazzino di sottotetto.

Per eliminare detta servitù occorre aprire una porta nel muro di perimetro e modificare la scala.

Risulta in essere il vincolo edilizio unilaterale nei confronti del Comune di Genova. Non risulta che sull'edificio gravino altri vincoli ed in particolare non vi siano vincoli della Soprinten-



denza ai Beni Culturali della Liguria come previsto da D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Si segnala inoltre che non resterà a carico dell'acquirente alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a cura della procedura.

Attualmente tutte le utenze sono a carico dell'appartamento civ. 66 e dovranno essere separate.

~~~~~

### 31. - Divisibilità dell'immobile

L'unità non è divisibile agevolmente.

~~~~~

### 32. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili si procede con il metodo della capitalizzazione del reddito e si controlla con il metodo sintetico in funzione della superficie.

#### a) Stima analitica in funzione del reddito

Questo metodo equipara il bene immobile ad un capitale fruttifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile e un adeguato saggio di capitalizzazione.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di 106 m<sup>2</sup>, cui si deve sommare la quota del 33% del poggiolo, ossia  $12 * 0,33 \cong 3,50$  m<sup>2</sup>. In totale 110,00 m<sup>2</sup> circa.



L'appartamento ha in dotazione il box di circa 28 m<sup>2</sup>.

Il canone lordo mensile percepibile per l'appartamento, dotato di box, è di 750 €.

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dell'1%, è fornita dalla relazione:

$$F = 750,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 9.050,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta (F<sup>o</sup>):

Imposte: l'IMU si calcola nel 10,6 ‰ del valore locativo ossia:

$$387,34 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,60 * 0,0106 = 690,00 \text{ €}$$

L'IRPEF è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 20% della rendita:

$$9.050,00 \text{ €} * 0,20 = 1.810,00 \text{ €}$$

La quota sfitto ed insolvibilità si assume nella misura del 3% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto dell'immobile:

$$9.050,00 \text{ €} * 0,03 = 271,50 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, manutenzione a carico della proprietà si assumono nel 2% della rendita, ossia:

$$9.050,00 \text{ €} * 0,02 = 181,00 \text{ €}$$

In totale le, spese ammontano a:

$$(690,00 + 1.810,00 + 271,50 + 181,00) \text{ €} \cong 2.950,00 \text{ €}$$

Poiché le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza re-



golarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di esse un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 5 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (2.950,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 3.020,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^\circ = F - S = (9.050,00 - 3.020,00) \cong 6.030,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile, occorre fissare il tasso di capitalizzazione ( $r^\circ$ ) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si può risaltare la presenza di numerosi laboratori e magazzini nei dintorni e l'esposizione a nord del terreno di insidenza dell'edificio. Tra gli aspetti positivi si enuncia l'ottimo livello di finiture e di manutenzione generale.

Si ritiene che vi sia una leggera predominanza degli aspetti positivi su quelli negativi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione del 2,80 % .

Il valore venale dell'appartamento è offerto dalla relazione:

$$V = F^\circ / r^\circ = 6.030,00 \text{ €} / 0,028 \cong \mathbf{215.000,00 \text{ €}}$$

~~~~~

#### b) Stima sintetica in funzione della superficie

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e dei dati dell'Osservatorio F.I.A.I.P., confortato dall'acquisizione diretta d'informazioni fornite da agenti immobiliari, si deduce che il prezzo medio corrente sulla località per immobili di caratteristiche analoghe e di uguale livello di manutenzione, considerata la variazione negativa degli ultimi



anni, oscilla tra 1.550,00 e 2.300,00 € a metro quadrato per abitazioni di tipo civile e tra i 1.100,00 e 1.550,00 € a metro quadrato per i box..

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 110,00 m<sup>2</sup>, le entità limite del valore venale dell'immobile sono:

$$110,00 \text{ m}^2 * 1.550 \text{ €/m}^2 = 170.500,00 \text{ €}$$

$$110,00 \text{ m}^2 * 2.300,00 \text{ €/m}^2 = 253.000,00 \text{ €}$$

Per i box i valori variano tra:

$$28,00 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 = 30.800,00 \text{ €}$$

$$28,00 \text{ m}^2 * 1.550,00 \text{ €/m}^2 = 43.400,00 \text{ €}$$

In totale il valore venale varia tra 201.300 e 296.400 €

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **215.00,00 € (duecentoquindicimila euro)**.

~~~~~

### **RIEPILOGO**

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Laboratorio civ. 54-56                         | 340.000,00 € |
| Appartamento civ. 68                           | 139.000,00 € |
| Magazzino sottotetto                           | 24.000,00 €  |
| (divisibile in due lotti da 12.000 € ciascuno) |              |
| Appartamento civ. 66 + box pertinenziale       | 215.000,00 € |

### **QUOTE**

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Quota spettante a [REDACTED] |              |
| Laboratorio civ. 54-56       | 170.000,00 € |
| Appartamento civ. 68         | 69.500,00 €  |



Magazzino sottotetto 12.000,00 €

[REDACTED]

Laboratorio civ. 54-56 85.000,00 €

Appartamento civ. 68 34.750,00 €

Magazzino sottotetto 6.000,00 €

[REDACTED]

Appartamento civ. 66 + box pertinenziale 107,500,00 €

Quota spettante a [REDACTED] in comunione dei beni ½:

Appartamento civ. 66 + box pertinenziale 107,500,00 €

**N.B.:** [REDACTED] ha dichiarato di essere [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*

### 33 - Operazioni svolte dal ctu

Io sottoscritto dr. arch. Lodovico THELLUNG, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 2221, con studio in Genova, Via Accinelli, 3/18, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. dott. Franco Davini con provvedimento del 9/12/ 2016.

Prestato il giuramento di rito il 21 dicembre, il 30 dicembre 2016 inviavo una raccomandata all'esecutato fissando l'11 gennaio 2017 per l'inizio delle operazioni. Recatomi sul posto non potevo accedere agli immobili per l'assenza degli interessati.

Ripetevo un secondo invito con raccomandata del 14 gennaio.



Il signor [REDACTED] mi contattava telefonicamente: poiché si trovava [REDACTED] concordavamo il giorno 2 febbraio per la visita, che si svolgeva regolarmente.

Nel frattempo mi ero recato presso gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate ove reperivo sia i certificati storici, sia le piantine degli immobili.

Avendo poi constatato delle difformità tra i documenti municipali ricavabili per via telematica e lo stato di fatto, mi recavo presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune per reperire i dati del progetto.

Solo il 24 marzo potevo reperire i documenti in questione.

Inoltre, ho dato incarico a tecnico di mia fiducia per la stesura dei certificati energetici degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Compiuto quanto necessario per rispondere al quesito assegnato, completavo la presente relazione.

Genova, 7 aprile 2017

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
dott. arch. Lodovico Thellung



## ALLEGATI

- All. A Rilievo delle unità immobiliari:
- tav. 1 – pianta piano strada
  - tav. 1 A – pianta app.to civ. 66
  - tav. 1 B – pianta app.to civ. 68
  - tav. 2 – pianta magazzino sottotetto
  - tav. 3 – pianta magazzino civ. 54 - 56
- All. B Documentazioni catastali: piantine e certificati;
- All. C Documentazione fotografica;
- All. D Attestati di prestazione energetica.



## I N D I C E

|           |                                              |         |
|-----------|----------------------------------------------|---------|
| 1.        | Identificazione dei beni da porre in vendita | pag. 1  |
| <b>a)</b> | <b>Laboratorio magazzino civv. 54 - 56</b>   | pag. 2  |
| 1.a.      | misure dell'immobile                         | pag. 2  |
| 1.b.      | dati catastali                               | pag. 3  |
| 1.c.      | confini unità immobiliare                    | pag. 3  |
| 1.d.      | regolarità catastale                         | pag. 3  |
| 2.1.      | descrizione dei luoghi                       | pag. 3  |
| 2.2.      | descrizione dell'unità                       | pag. 4  |
| 3.a.      | proprietà                                    | pag. 6  |
| 3.b.      | iscrizioni – trascrizioni                    | pag. 7  |
| 4.        | regolarità edilizia                          | pag. 8  |
| 5.        | stato di possesso                            | pag. 8  |
| 6.        | vincoli e spese gravanti sull'unità imm.re   | pag. 8  |
| 7.        | divisibilità dell'immobile                   | pag. 9  |
| 8.        | valore di mercato dell'unità imm.re          | pag. 9  |
| <b>b)</b> | <b>Appartamento civ. 68</b>                  | pag. 12 |
| 9.a.      | misure dell'immobile                         | pag. 12 |
| 9.b.      | dati catastali                               | pag. 12 |
| 9.c.      | confini unità immobiliare                    | pag. 13 |
| 9.d.      | regolarità catastale                         | pag. 13 |
| 10.1.     | descrizione dei luoghi                       | pag. 13 |
| 10.2.     | descrizione dell'unità                       | pag. 14 |
| 11.a.     | proprietà                                    | pag. 15 |



|           |                                            |         |
|-----------|--------------------------------------------|---------|
| 11.b.     | iscrizioni – trascrizioni                  | pag. 16 |
| 12.       | regolarità edilizia                        | pag. 17 |
| 13.       | stato di possesso                          | pag. 17 |
| 14.       | vincoli e spese gravanti sull'unità imm.re | pag. 17 |
| 15.       | divisibilità dell'immobile                 | pag. 18 |
| 16.       | valore di mercato dell'unità imm.re        | pag. 18 |
| <b>c)</b> | <b>Magazzino sottotetto</b>                | pag. 21 |
| 17.a      | misure dell'immobile                       | pag. 21 |
| 17.b.     | dati catastali                             | pag. 21 |
| 17.c.     | confini unità immobiliare                  | pag. 21 |
| 17.d.     | regolarità catastale                       | pag. 22 |
| 18.1.     | descrizione dei luoghi                     | pag. 22 |
| 18.2.     | descrizione dell'unità                     | pag. 23 |
| 19.a.     | proprietà                                  | pag. 23 |
| 19.b.     | iscrizioni – trascrizioni                  | pag. 24 |
| 20.       | regolarità edilizia                        | pag. 25 |
| 21.       | stato di possesso                          | pag. 26 |
| 22.       | vincoli e spese gravanti sull'unità imm.re | pag. 26 |
| 23.       | divisibilità dell'immobile                 | pag. 27 |
| 24.       | valore di mercato dell'unità imm.re        | pag. 27 |
| <b>d)</b> | <b>Appartamento civ. 66</b>                | pag. 30 |
| 25.a      | misure dell'immobile                       | pag. 30 |
| 25.b.     | dati catastali                             | pag. 30 |
| 25.c.     | confini unità immobiliare                  | pag. 31 |
| 25.d.     | regolarità catastale                       | pag. 31 |



|       |                                            |         |
|-------|--------------------------------------------|---------|
| 26.1. | descrizione dei luoghi                     | pag. 31 |
| 26.2. | descrizione dell'unità                     | pag. 32 |
| 27.a. | proprietà                                  | pag. 33 |
| 27.b. | iscrizioni – trascrizioni                  | pag. 35 |
| 28.   | regolarità edilizia                        | pag. 35 |
| 29.   | stato di possesso                          | pag. 36 |
| 30.   | vincoli e spese gravanti sull'unità imm.re | pag. 36 |
| 31.   | divisibilità dell'immobile                 | pag. 37 |
| 32.   | valore di mercato dell'unità imm.re        | pag. 37 |
|       | <b>Riepilogo</b>                           | pag. 40 |
|       | <b>Quote</b>                               | pag. 40 |
|       | <b>Operazioni svolte dal CTU</b>           | pag. 41 |
|       | <b>Allegati</b>                            | pag. 43 |



Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/05

Il sottoscritto arch. Lodovico Thellung, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione al precedente nella persona [REDACTED] a mezzo posta certificata ed ai debitori a mezzo posta raccomandata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 7 aprile 2017

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

