

Geom. Giovanni Carlini  
Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)  
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D989U  
Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412  
mail : gcarlini@geo-arch.it  
pec : giovanni.carlini@geopec.it

**R.E. 984/11**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

<p><b>Procedura di espropriazione immobiliare promossa da</b></p> <p><b>CREDITORE PROCEDENTE:</b> _____</p> <p>Con sede a _____</p> <p>Codice Fiscale: partita IVA: _____</p> <p>Avvocato: _____</p> <p style="text-align: center;"><b>contro</b></p> <p><b>DEBITORE ESECUTATO:</b> _____</p> <p>Residente a _____</p> <p>Codice Fiscale: _____</p> <p>G.E.: dott. BASOLI</p> <p>Data udienza d'incarico e giuramento: 19/09/2012</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Dati generali del bene e suddivisione in lotti*

<b>Lotto 1/unico</b>
Valore stimato Euro <b>50.000,00</b>
Quota di proprietà 1000/1000
Immobile sito nel Comune di Genova – Via Enrico Cernuschi 5/3
Distinto in Catasto Fabbricati: Sez. RIV, Fg. 25, Part. 113 Sub. 1 e Part. 114
Comproprietari: Nessuno
Divisibilità: No

**RELAZIONE DI STIMA**

Tecnico Incaricato: Geom. Giovanni Carlini

**LOTTO UNICO: Negozio posto al piano terra del fabbricato sito in  
Comune di Genova Via Enrico Cernuschi civ. 5/3**



**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 5. via Enrico Cernuschi e più precisamente:

Negozio distinto con l'interno 5/3 (a catasto erroneamente indicato con il civico 6 rosso), posto al piano terra dell'edificio e con accesso diretto dalla via, composto da: bottega, retrobottega, cucina, wc, cortile sul retro, cantina interrata con accesso dal vano scala condominiale.

Le condizioni dell'unità immobiliare sono scadenti in quanto priva di manutenzione da molti anni e con impianti vetusti.

**1.1 - Dati tecnici:**

Bottega e retrobottega: superficie lorda principale mq 40,00

Cucina, wc: superficie lorda accessori mq 14,50

Cantina interrata: mq 39,00

Cortile: mq 46,60

**1.2 - Calcolo superficie virtuale**

descrizione	SEL	%	SC
S principale: bottega e retrobottega	40,00	1,00	40,00

S accessori: cucine e wc	14,50	0,50	7,25
cantina	38,40	0,25	9,60
cortile	46,60	0,10	4,66
Totale mq			60,16
Totale arrotondato (dpr 138/98) mq			60,00

### 1.3 – Identificativi catastali

L'unità immobiliare, con le pertinenze annesse, compreso quindi il cortile e la cantina, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a \_\_\_\_\_ con i seguenti dati:  
**Sezione Ge RIV, foglio 25, mappale 113 sub. 1 con graffato mappale 114 [ndr.: la cantina sottostante rappresentata su autonoma scheda] – Via Enrico Cernuschi 6 R [ndr.: vedi nota al punto 1] - piano terra- categoria C/1- classe 5 - R.C. € 618,35.**

### 1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa sistemazione del locale wc;
- eliminazione della botola di accesso diretto alla sottostante cantina.

Sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, regolarizzare la situazione catastale, mediante presentazione di nuova planimetria: i relativi oneri sono indicati al successivo paragrafo 4.3.

### 1.5 – Confini

L'unità immobiliare così confina:

- a nord: con locali civ. 6R di via Cernuschi;
- ad est: cortile di proprietà;
- a sud: Vano scala e atrio condominiali;
- ad ovest: Via Enrico Cernuschi;

- sopra: con appartamento piano 1° civ. 5 di via Cernuschi;
- sotto: con cantina annessa.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **2.1 Caratteristiche zona:**

periferica residenziale intensiva di tipo popolare.

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

### **2.2 Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziali popolari, i principali centri limitrofi sono Genova Bolzaneto e Comigliano.

### **2.3 Collegamenti pubblici:**

Fermata bus in Via Reta m 50, ferrovia a circa km 2,5, autostrada a circa km 2.

### **2.1.3 Tipologia delle principali Dotazioni**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
Strutture verticali	
Travi	muratura portante - condizioni: buone
Solai:	cemento armato - condizioni: normali
Copertura:	tipologia: calcestruzzo - condizioni: normali
Componenti costruttive	
Pareti esterne	tipologia: a terrazzo e falde - condizioni: normale vetustà
Porta di accesso:	muratura in pietra e mattoni - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: mediocri
Serramenti esterni	tipologia: 2 ante - materiale: alluminio e vetro - condizioni: mediocri
Pavimenti:	Finestre in legno non taglio termico - vetro singolo Tapparelle in acciaio - condizioni: mediocri
Rivestimenti:	In piastrelle di ceramica - condizioni: normali
Impianti	In ceramica smaltata - condizioni: normali
Elettrico:	Sottotraccia, non sfilabile

Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale
Riscaldamento:	locali non riscaldati
Altri:	è presente una canna fumaria
<b>Certificazione energetica</b>	
Locale ad uso non abitativo non riscaldato	Non necessaria

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è vuoto e libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

##### **4.2.1. Iscrizioni**

- iscrizione ipotecaria volontaria (concessione a garanzia di mutuo) in data 18/10/2006 Reg. Part. n. 11775, a favore del \_\_\_\_\_ S.p.a, contro \_\_\_\_\_ – atto notaio BONINI Mario del 13/10/2006.

- iscrizione ipotecaria legale derivante da ipoteca esattoriale in data 14/11/2008 Reg. Part. n. 8026, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ – pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.a., del 11/11/2008.

##### **4.2.2. Pignoramenti**

- Trascrizione in data 18/10/2006 – R.P. n. 29882 di atto di

compravendita notificato in data 13/10/2006 dal notaio BONINI Mario,  
a favore di (

- Trascrizione in data 22/02/2012 – R.P. n. 4744 di atto di  
pignoramento immobili notificato in data 19/12/2011 a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità catastale: €.350,00

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non comunicate

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non  
ancora scadute al momento della perizia: non comunicate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non  
comunicate.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1 Attuali proprietari

1/1 – (

All'esecutata i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di  
compravendita rep. n. 73/66 del 13/10/2006, trascritto in data  
18/10/2006, Reg. Part. n. 29882, a rogito del notaio Bonini Mario, per  
acquisto fattone dalla signora

#### 6.2 Precedenti proprietari

Alla signora l'immobile in esame è pervenuto  
da

### 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in data anteriore al 1941.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali, non si sono riscontrate difformità.

#### **8. INDAGINE URBANISTICA**

- Piano Urbanistico Comunale 2000 (Del. GR n° 1304 del 5/11/2010 e s.m.i.) : Tavola 27 Zona BB-RQ.

- Piano Urbanistico Comunale (PUC adottato Del. CC n. 92 del 7/12 2011): Tavola M5 Zona AR.UR.

Al momento della stima è quindi vigente il regime di "salvaguardia".

#### **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato:

- dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

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

#### **10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

##### **10.1. Criteri di Stima**

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

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

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

### 10.2. Fonti di informazione

Acquisizione dati immobiliari da banche dati FIAIP e OMI, agenzie immobiliari in zona, esiti aste giudiziarie.

### 10.3. Valutazione del coefficiente di merito

<b>FATTORI E CARATTERI POSIZIONALI</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>Note</b>
Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Vicini (< 300m)	0,3		
Trasporti pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Servizi commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Vicini (< 300m)	0,1		
Verde pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Dotazione di parcheggi			Area, zona, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Normale			
<b>CARATT. INTRINSECHE</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>DELL'EDIFICIO</b>
Stato conservativo			
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Scadente		3	Necessità di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mai illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Pertinenze Comuni			
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Prospicenza			
Degradata		0,5	
Nr. Unità nel fabbricato			



Geom. Giovanni Carlini  
 Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)  
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D989U  
 Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412  
 mail : gcarlini@geo-arch.it  
 pec : giovanni.carlini@geopec.it

da 18 a 45	2	
Plani fuori terra		
oltre 2 (fattore 0,1 x piano)	0,8	
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale		
<b>CARATT. INTRINSECHE</b>	<b>+</b>	<b>-</b>
<b>DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b>		
Livello manutentivo complessivo		
Scadente	3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture		
Economiche	1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.
Caratteristiche architettoniche		
Normali (5)		Pianta, volumi e geometrie semplici.
Implanti		
Economici	0,9	
Spazi interni		
Normali		
Distribuzione interna		
Approssimativa	0,5	Quota che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessita di realizzare arredi su misura.
<b>Totali</b>	<b>0,9</b>	<b>-43,3</b>
<b>Coefficiente di merito -42,4</b>		

#### 10.4. Ricerca del prezzo di mercato

##### 10.4.1 O.M.I. (2012 I semestre)

Fascia/zona: Periferica/BOLZANETO TU.M. (V.RETA-V.PASTORINO-P.ZZA LIVRAGHI)

zona	tipo	stato	Val. minimo	Val. massimo
D26	Magazzini	NORMALE	€.670	€.850
D26	Negozi	NORMALE	€.1000	€.2000

##### 10.4.2 Applicazione del coefficiente di merito

Valore OMI	coefficiente	Valore rettificato
€.850/mq (max)	-42,4%	€.360
€.2000/mq (max)	-42,4%	€.1152

##### 10.4.3 Esiti indagini in zona presso agenzie locali e aste immobiliari

Quartiere	Val. minimo	Val. massimo	Tendenza 2012
RIVAROLO - Via Carnia/Via Rivarolo	€.400	€.1500	-2,0%

#### 10.5. Stima del valore a base d'asta

**Lotto unico:**

**Negozi con annessi cortile e cantina interrata di superficie virtuale (SC) pari a mq 60,00**

mq 60,00 x €/mq. 845,00 = €. 50.700,00

arrotondato ad €. 50.000.-

**Valore a base d'asta: €. 50.000.-**

**11. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in.

**12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

**12.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza esperto nella procedura sopra epigرافata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. BASOLI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 19/09/2012 ;
- fissazione del primo sopralluogo in data 02/10/2012 mediante invio di raccomandata all'esecutato;
- alla data del 02/10/2012 non è stato effettuato il sopralluogo per assenza degli interessati;
- depositata istanza per accesso forzoso datata 3/10/2012;
- ordinanza di nomina del Custode e autorizzazione all'accesso forzoso comunicata verbalmente in data 19/10/2012;
- per l'indisponibilità del fascicolo in data 15/11/2012 veniva richiesto di reiterare l'ordinanza;
- il 22/11/2012 veniva recuperata presso la Cancelleria l'ordinanza per l'accesso forzoso;
- 1° sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 07/12/2012;

- 2° sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 11/12/2012;
- 3° sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura, per accesso al locale interrato, in data 27/12/2012;

#### 12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

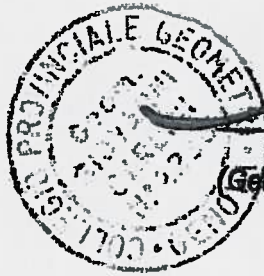
- accesso al servizio visura dell'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali;
- accesso al servizio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione di eventuali dati dell'immobile;
- verifiche eseguite presso l'ufficio condono edilizio per la verifica di eventuali pratiche di sanatoria.

#### 12.3 – Attestazione di certificazione energetica

Trattandosi di immobile non abitativo privo di impianto di riscaldamento non è richiesta la certificazione energetica.

Genova, 28/12/2012.

L'Esperto



(Geom. Giovanni Carlini)

#### Allegati:

- 1) documentazione fotografica
- 2) piantina catastale
- 3) visura catastale
- 4) stralcio P.U.C.
- 5) rilievo

=====

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

-----

Il sottoscritto Geom. Giovanni Carlini , in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [redacted] attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 28/12/2012

L'Esperto  
  
(Geom. Giovanni Carlini )

