R.E. 830/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

BANCA CARIGE S.p.A.

Creditore procedente

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX --- Debitrice esecutata

G.E.: dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova Avegno, Via Fontanella 3 E

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

/ƐĐƌŝłŽĂůůKƌĚŝŶĞĚĞŐůŝƌĐŚŝłĞłŝĚĞůůĂWƌŽ|ŝŶĐŝĂĚŝ'ĞŶŽ|ĂĂůŶ̇†ƒ€j

Con studio in Via Montello 13/6 ‘ 16137 GENOVA ‘ Tel. & Fax. 010.4073750 ‘ Cell. 347.9187021

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

LOTTO UNICO: immobile adibito ad attività industriale posto al piano primo del fabbricato sito in Avegno, Comune di Genova, Via Fontanella 3 E.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà ĚĞůů́immobile, facente parte del fabbricato sito in Avegno (GE), Via Fontanella, civ. 3 E e più precisamente:

--- Locale industriale posto al piano primo composto da: laboratorio di lavanderia e stireria **(Allegati B.9.,B.10. e B.11.)**, uffici **(Allegati B.7. e B.8)**, servizi igienici **(Allegati B. 16. e B.17)**, locale caldaia **(Allegati B.12. e B.13)**, veranda **(Allegati B.4., B.14 e B.15.)**, cabina elettrica **(Allegati B.18 e B.19)** al piano terra.

1.1 --- Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 820,00

Terrazzo: superficie lorda commerciale: mq. 85,00

Centrale termica: mq. 8,00

1.2 --- Calcolo superficie virtuale

mq. 828,00 x 1 + mq. 85,00 x 0,25 = mq. 850,00 (arrotondato per eccesso)

1.3 ‘ Identificativi catastali

>́ŝŵŵŽďŝůĞrisulta attualmente (visura storica del 25/01/2016) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

--- LAVABIANCHERIA E STIRERIA LELLA S.R.L. con sede in Avegno, capitale sociale Euro 40.000,00 (quarantamila/00), codice fiscale, partita IVA ed iscrizione nel registro delle Imprese di Genova 02248150993, R.E.A. GE ‘ 471682, per la quota di 1/1 di piena proprietà con i seguenti dati:

--- Sezione **---------**, foglio **13**, mappale **799** sub. **29** ‘ Via Fontanella 3 --- piano **1** --- categoria **D/8** (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di ƵŶ́Ăłłŝ|ŝłă ĐŽŵŵĞđĐŝĂůĞ Ğ ŶŽŶ ƐƵƐĐĞłłŝďŝůŝ Ěŝ ĚĞƐłŝŶĂnjŝŽŶĞ Ěŝ|ĞđƐĂ ƐĞŶnjĂ radicali trasformazioni) --- R.C.**5.028,00**;

--- Sezione **---------**, foglio **13**, mappale **799** sub. **19** ‘ Via Fontanella 3 --- piano **T** --- categoria **D/1** (opifici) --- R.C.**92,96**; (centrale termica posta al piano terra).

--- **NOTA:** Per questo subalterno non è stato possibile reperire la planimetria

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

ĐĂłĂƐłĂůĞ̇ >̇ŝŶŐŽŵďƌŽĞ ůĂ ĐŽƐŝnjŝŽŶĞ ĔĞůůĂ ĐĞŶłƌĂůĞ łĞƌŵŝĐĂ ĐŽƐłĂ Ă ĐŝĂŶŽ terra sono stati tratteggiati sulla planimetria del subalterno 29.

1.4 ‘ Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 25/01/2016 **(Allegato A.1)** a mani dello scrivente, sono state riscontrate le ƐĞŐƵĞŶłŝĔŝĨĨŽƌŵŝłăĞ|ŝĔĞŶnjŝĂłĞŶĞůů̊ĂůůĞŐĂłŽ†

--- Allargamento del locale caldaia;

--- Chiusura di un varco di collegamento tra il locale caldaia ed il terrazzo;

--- >ĂnjŽŶĂϭĐŚĞ|ŝĞŶĞŝŶĔŝĐĂłĂĐŽŵĞ|ĞƌĂŶĔĂŶŽŶŚĂŽłłĞŶƵłŽůĞĂƵłŽƌŝnjnjĂnjŝŽŶŝ necessarie e pertanto si configura come terrazzo (superficie scoperta);

1.5 ‘ Confini

>̇ĂĐĐĂrtamento confina:

--- a nord---est: con mappale 234;

--- a sud---est: con mappale 322;

--- a sud---ovest: con mappale 234;

--- a nord---ovest: con mappali 234 e 329;

--- sopra e sotto: con altre attività commerciali;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il territorio comunale di Avegno è situato lungo l'alta valle del torrente Recco, ad est da Genova, costeggiando la strada provinciale 333 di Uscio che dalla costa del Golfo Paradiso (Recco) s'inerpica verso il colle Caprile (470 m) dove è possibile, valicando il crinale, discendere verso Gattorna (frazione di Moconesi) e quindi la val Fontanabuona.

Il comune è costituito dalle tre frazioni di Salto, Testana e Vescina. La sede del municipio si trova in località, Molino Nuovo, nel fondovalle del torrente. Confina a nord con i comuni di Uscio e Tribogna, a sud con Recco, ad ovest con Sori e ad est con Rapallo.

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Recco a Km 3,4.

3. STATO DI POSSESSO

>ŝŵŵŽďŝůĞ ğ attualmente nella disponibilità dei proprietari che svolgono ůĂłłŝ|ŝłăĚŝůĂ|ĂŶĚĞđŝĂĞƐłŝđĞđŝĂ˙

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

^ƵůůŝŵŵŽďŝůĞ gravano le seguenti formalità:

--- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 11 agosto 2009 R.G.N. 27.139 R.P.N. 5300, in favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova per euro 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale;

--- ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 12 marzo 2015 R.G.N. 5562 R.P.N. 768, in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso rep. n. 517/2015 del 4 marzo 2015, per euro 95.000,00 (novantacinquemila/00) di cui euro 72.751,63 (settantaduemila---settecentocinquantuno/63) di capitale.

--- pignoramento n. cronologico 10150 del 13/10/2015 promosso da Banca Carige SpA, Via alla Cassa di Risparmio 15, Genova, C.F. 03285880104 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX, importo del precetto euro 352.146,62;

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico---edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: Φ̇800,00

4.2.2. di conformità catastale: Φ̇400,00

(con riferimento alle sole opere interne)

5. PROVENIENZE

Quanto sopra descritto pervenne alla Spettabile XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX., in forza di quanto segue:

--- con atto a rogito Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 28/02/2014 Rep. n. 11390, trascritto a Genova il 31 marzo 2014 R.G.N. 7173 R.P.N. 5665, il signor ŶđŝĐŽ ŝƐƐẒ̌ ŶĂłŽ Ă hƐĐŝŽ ŝů †j ŵĂŐŐŝŽ ϭϵϱ†̣ ŝŶ đƵĂůŝłă Ěŝ łŝłŽůĂđĞ ĚĞůůŝŵĐđĞƐĂ ŝŶĚŝ|ŝĚƵĂůĞ ĚĞŶŽŵŝŶĂłĂ̄>s/E,Z/ ^d/ZZ/ >>> Ěŝ /^^K EZ/K̲

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

corrente in Avegno Via Fontanella 3, conferiva nella predetta società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX una azienda commerciale della quale facevano parte gli immobili sopra descritti;

--- con atto a rogito Carlo Carosi già alla residenza di Recco in data 16/02/2002 Rep. n. 20143, trascritto a Genova il 26/02/2000 R.G.N. 5781 R.P.N. 3740, il sig. Enrico Bisso, intervenendo in atto nella qualità di unico titolare firmatario della ŝŵÐƌĞĂĂƌŝŝŐŝĂŸĂ>s/E,Z/ ^d/ZZ/ >>> / /^^K EZ/K corrente in Avegno Via Fontanella 3, acquistava da Banca Carige S.p.A. gli immobili sopra descritti;

--- alla Carige S.p.A. quanto in oggetto era a sua volta pervenuto in forza di fusione per incorporazione della Columbus Leasing S.p.A. con sede in Genova, con atto a rogito Notaio Giacomo Sciello già alla residenza di Genova in data 20/01/1994 Rep. n. 90668, trascritta a Genova il 15/02/1994 R.G.N. 3493 R.P.N. 2740.

6 Z 'K > Z / d' / > / / /

Il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 57 del 27/03/1968 rilasciata a Carlo de Bastiani nato a Brienz (CH) il 09/06/1913.

Seguono:

--- Variante a licenza edilizia del 30/07/1969;

--- Permesso di agibilità n. 1/85 del 20/02/1985;

--- Frazionamento, richiedente DUF Immobiliare srl, C. Edilizia n. 68 del 15/10/1991;

--- Condono per la realizzazione di servizi igienici, prat. Edilizia n. 62 concessione n. 37/97, prot. n. 2639 del 22/04/1997;

--- DIA n. 5073 del 13/11/11 (per servizi igienici e opere di completamento);

--- Variante a DIA prot. n. 5207 del 27/11/12;

--- DIA n. 294 del 19/01/12 per scala esterna.

In data 02/10/2013 è stato effettuato un sopralluogo dai tecnici del Comune per la struttura di chiusura della veranda che non risulta autorizzata.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture:	struttura a travi e pilastri
Solai:	misti

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

Copertura	tipologia: piana
Scale:	ubicazione: esterna ‘ accesso carrabile ascensore: non presente
Balconi:	non presenti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	pavimentazione antistante ůŝŶŐđĞƐƐŽĐĂđđĂďŝůĞ: in asfalto ‘ condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: cemento armato a vista ‘ intonato ‘ superfici vetrate --- condizioni: discrete (trattandosi di edificio industriale)
Accessi:	varco carrabile ‘ scala di emergenza con porta in alluminio con maniglione antipanico ‘ condizioni: buone
Scale:	in metallo ‘ condizioni: ottime
Infissi esterni:	finestre in ferro vetro singolo, condizioni: sufficienti
Infissi interni:	porte in alluminio --- condizioni: buone
Bagno:	completo di wc, lavabo, doccia ‘ condizioni: ottime
Pavimenti:	piastrelle in ceramica --- condizioni: discrete (ottime per i servizi igienici)
Pareti:	in ceramica (bagni) e tinteggiatura ---condizioni: discrete (trattandosi di attività industriale)

Impianti:

Citofonico:	----------
Gas:	----------
Elettrico:	presente
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----------
Termico:	impianto di riscaldamento ĂƐƐĞŶŶŁĞ̇ĐđĞƐĞŶŶŁĞzŶƐŝƐŁĞŵĂĔŝđŝĐŝđĐŽůŽ ĔĞůůĂđŝĂ̇
Anticendio	presente
Allarme	presente

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

^ŝ ĂůůĞŐĂ ĂůůĂ ĐƋĞĞĞŶƚĞ ƋĞůĂnjŝŽŶĞ ů̊ĂƚƚĞƐƚĂnjŝŽŶĞ Ěŝ certificazione energetica n. 19986 rilasciata il 03/05/2016 con scadenza il 03/05/2026 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G **(Allegato C)**.

8. VALUTAZ/ K E > W Z ?? K ^ ' ^ d

8.1. 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.

>ĂƐƚŝŵĂĚĞů|ĂůŽƋĞ|ĞŶĂůĞƚĞƋƋăŝŶŽůƚƋĞĐŽŶƚŽĚĞůů̊ĞƐĐŽƐŝnjŝŽŶĢ̆ĚĞůů̊ŽƋŝĞŶƚĂŵĞŶƚŽ̧ del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e ŵĂŶƶƚĞŶnjŝŽŶĞĞůĂĚĂƚĂĚŝĐŽƐƚƋƶnjŝŽŶĞĚĞůĨĂďďƋŝĐĂƚŽĚŝĐƶŝů̊ƶŶŝƚăŝŵŵŽďŝůŝĂƋĞŝŶ questione fa parte.

>̇ĂŶĂůŝƐŝĚĞŝ|ĂůŽƋŝĚŝŵĞƋĐĂƚŽŝŶjŽŶĂ̧ƋŝĨĞƋŝƚŝĂůŵĞƚƋŽƋƶĂĚƋĂƚŽĚŝƐƶƉĞƋĨŝĐŝĞůŽƋĚĂ virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la ĚĞƚĞƋŵŝŶĂnjŝŽŶĞĚĞů|ĂůŽƋĞ|ĞŶĂůĞĚĞůů̊ŝŵŵŽďŝůĞĐŽŶƐŝĚĞƋĂƚŽůŝďĞƋŽ̇

8.2. Fonti di informazione

--- acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
--- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *ĚĂůů̊KƐƐĞƋ|ĂƚŽ*rio */ŵŵŽďŝůŝĂƋĞĚĞůů̊ŐĞŶnjŝĂĚĞůdĞƋƋŝƚŽƋŝŽ*;
--- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *ĚĂůů̊*Osservatorio F.I.A.I.P.;
--- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8ϯ ^ƚŝŵĂĚĞů|ĂůŽƋĞĂďĂƐĞĚ̊ĂƐƚĂ

Valori OMI: minimo 560,00 Φ́ŵƋ' Massimo 840,00 Φ́ŵƋ;ƋŝĨĞƋŝƚŝĂů2° semestre 2015).

Lotto unico: laboratorio di stireria della superficie virtuale pari a mq. 850,00.

mq. 850,00 džΦ́ŵƋ̇700,00 cΦ595.000,00

s Ă ů Ž ƌ Ğ Ě Ğ ů ů̓ ŝ 595.000,00 ŵ Ž ď ŝ ů (cinquecentonovantacinquemila/00)

VaůŽƋĞ Ă ďĂƐĞ ĚĂƐƚĂ ĚĞƶƋƚĂƚŽ ĚĞů ĐŽĞĨĨŝĐŝĞŶƚĞ ĐŽƋƋĞƚƚŝ|Ž ĐŽƐƚŽ ĐŽŵĞ ŝŶĚŝĐĂƚŝ|Ž

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd

ĚĂƐłĂ;ǫйJĞĚĂđđŽłŽŶĚĂłŽĐĞđdifetto:

s Ă ů Ž đ 1Ă Ɛ łΦĂ Đ Ğ đ

(cinquecentosessantacinquemila/00)

9. DIVISIONE IN LOTTI

La quota ĚĞůůĞƐĞĐƵłĂłĂ è sono così ripartita:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1):

€ 565.000,00 (cinquecentosessantacinquemila /00)

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

10.1 ' Operazioni peritali

--- ŐŝƵđĂŵĞŶłŽŝŶƐĞĚĞĚĞůůůudienza in data 07/01/2016;

---sopralluogo ĐđĞƐƐŽůůimmobile oggetto della presente procedura in data 29/02/2016;

10.2 ' Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

--- ĂĐĐĞƐƐŽĐđĞƐƐŽůůƵĨĨŝĐŝŽtecnico del Comune di Avegno in data 05/05/2016;

--- ĂĐĐĞƐƐŽĐđĞƐƐŽůůƵĨĨŝĐŝŽĚĞůĂłĂƐłŽĚŝ'ĞŶŽ|ĂĐĞđůůĂĐđƵŝƐŝnjŝŽŶĞĚĞůůůĞůĂďŽđĂłŽ planimetrico.

Genova, 20 maggio 2016

ƷƐĐĞđłŽ

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 19d7cd