

David Camposaragna
Geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3
I 6122 Genova
Tel./Fax: +39 010/81.99.003
Cell:+39 349/472.35.90
e-mail: geom.david@libero.it
pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D9690

Partita Iva: 01561320993

R.E. 571/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BRUNO BASSO S.R.L.

Avvocato Fabrizio Villa

contro

G.E.: Dott.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Locale ad uso box segnato con il Civ. 236R, posto all'interno di una autorimessa al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Napoli Civ. 70.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà al Sig. _____ del locale ad uso box segnato con il civico 236R, posto all'interno di una autorimessa al piano terra, sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 70 di Via Napoli.

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso box: superficie lorda commerciale: mq. 7,55.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 7,55 x 1,00 = mq. 7,55.

1.3 – Identificativi catastali

- Il locale ad uso box, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo al Sig. _____, con i seguenti dati:

Sezione GEC, foglio 4, mappale 1550 sub. 80 – Via Napoli n. 236R, piano T, - categoria C/6 - classe 3 - 7 m² - R.C. €. 31,81 (cfr. con All. **C**).

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. **C**), non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

- a nord: con box subalterno 79;
- a est: con passaggio comune;
- a sud: con box Civ. 238R;
- ovest: con box Civ.248R;
- sopra: con appartamento interno 3 del Civ.70 di Via Napoli;
- sotto: con terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale di tipologia popolare, con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova Brignole a circa Km. 4,60, Autostrada svincolo Genova Est a circa km. 6,50, Autostrada svincolo Genova Ovest a circa km. 4,30, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 8,00.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene è nella disponibilità del '

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 24/08/2016 – R.P. n°. 18650, R.G. n°. 25995 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Rep. n°. 8265 del 08/08/20165, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. **B**).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene: Nessuno.

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene: Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 35,00 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 56,75 circa salvo conguaglio.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita, Rep. n°.47159 del 15/04/1986, a rogito del Notaio Giuliano Dodero, per acquisto fattone
(cfr. con All. L).

6.2 Precedenti proprietari

La società venditrice _____ è in atto rappresentata, dichiara e garantisce che l'immobile in oggetto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, per essere stato costruito con mezzi e materiali propri su parte di appezzamento di terreno in essa pervenuto, per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Francesco Pignone già alla residenza di Genova in data 13/08/1962, registrato a Genova il 30/08/1962 al numero 4077 e trascritto il 21/03/1963 registro particolare 5220 numero 5448, ove è indicato come lotto quinto, con avvertenza che in allora la società correva come società per azioni de _____ in Vibo Valentia trasformata nell'attuale forma e trasferita in Genova con atto a rogito del Notaio Amerigo De Magistris già alla residenza di Genova in data 26/05/1977, registrato

il 09/06/1977 al numero 9033, trascritto a Genova il 21/06/1977 al registro particolare numero 8872 (cfr. con All. L).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto n°.750 dell'anno 1962, approvato con ordinanza del Sindaco n°.914 del 25/03/1963, (cfr. con All. D).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. C), con la planimetria del progetto approvato (cfr. con tavola pianta piano fondi All. D), si è riscontrata una difformità oggetto di condono edilizio n°.16367 del 29/05/1986 e meglio descritta nella relazione tecnica allegata (cfr. con All. H).

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, risulta depositata una concessione in sanatoria per abusi edilizi (Condono n°.16367 del 29/05/1986 richiedente Lagaccio Est dell'Ing. Pio Canessa & C.), relativamente ad una diversa distribuzione interna del piano fondi, rilasciata dal Sindaco di Genova – Servizio Edilizia Privata con Provvedimento n°.21866 in data 25/08/1995 a seguito di domanda n°.20293 del 28/08/1986 (cfr. con All. H).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n°.2128 del 10/05/1968 (cfr. con All. E).

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, il fabbricato in oggetto è ricompreso al Foglio 28, del Municipio 1 – Centro Est, in Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (cfr. con All. F).

9. VINCOLI

L'immobile non risulta sottoposto né al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), né al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. G).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: piazzale antistante l'ingresso all'autorimessa in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.
- Porta di accesso all'autorimessa: tipologia: serranda manuale ad anta unica - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: finestra lato destro serranda d'ingresso al box - materiale: in metallo - condizioni: sufficienti.
- Pavimento: in piastrelle di gres - condizioni: mediocri.
- Pareti: in tinta lavabile- condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato redatto in quanto il bene rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, individuati dall'art.3 comma 3 del D.Lgs 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015:

*d) “..gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box**, cantine, **autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo)...”.*

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. 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 della'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui il bene 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 del bene considerato libero.

12.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

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

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

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

12.3. Stima del valore a base d'asta

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Semicentrale/OREGINA TU.M (V.NAPOLI-V.PALEOCAPA-V.VESUVIO-V.COSTANZI)			
Codice di zona: C17 - Microzona catastale n°.44			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Autorimesse	Normale	€ 1.350,00	€ 1.950,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca il bene oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 1.350,00.

Lotto unico: locale ad uso box della superficie virtuale pari a mq. 7,55, arrotondata a mq.7,50:

mq. 7,50 x €/mq. 1.350,00 = €. 10.125,00.

Valore a base d'asta : €. 10.125,00.

13. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente precisa che il bene non è divisibile in natura.

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 26/09/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola ZAMPIERI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 06/10/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 06/10/2016, mediante invio di raccomandate e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- sopralluogo, presso il bene oggetto della presente procedura, alla presenza del
effettuato in data 28/10/2016.

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visura Storica Catastale telematica del bene, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per la ricerca delle autorizzazioni amministrative;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per verificare eventuali richieste di condono;
- accessi presso l'Archivio Notarile di Genova per la richiesta della copia conforme all'originale dell'atto di vendita in data 25/10/2016 e ritiro in data 02/11/2016.

----- 0 0 0 -----

ALLEGATI:

- ALL. A:** Lettera Raccomandata A/R e PEC;
- ALL. B:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. C:** Documentazione Catastale;
- ALL. D:** Tavola progetto approvato;
- ALL. E:** Dichiarazione di abitabilità;
- ALL. F:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.28;
- ALL. G:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 28;
- ALL. H:** Concessione in Sanatoria;
- ALL. I:** Planimetria locale ad uso box;
- ALL. L:** Atto di compravendita;
- ALL. M:** Documentazione fotografica.

David Camposaragna
Geometra

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 21/12/2016

L'Esperto

.....
(Geom. David Camposaragna)