

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

R.E. 1012/12

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Genova (GE)

Codice Fiscale: 09339391006

Avvocato: Stefano Bazzani

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Residente a Genova (GE) Vico Saponiera 2/20

Codice Fiscale: [REDACTED]

G.E.: dr. CANEPA

Data udienza d'incarico e giuramento: 28/03/2013

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 16/07/2013

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1/unico - Appartamento
Valore stimato Euro 70.000,00
Quota di proprietà 1/1
Immobile sito nel Comune di Genova – Vico Saponiera 2/20
Distinto in Catasto Fabbricati: Sezione: COR, Fg. 79, Part. 295, Sub. 24, Cat. A/3, Classe 4, Vani 4,5;
Comproprietari: [REDACTED]
Divisibilità: Non divisibile

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Giovanni Carlini**

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

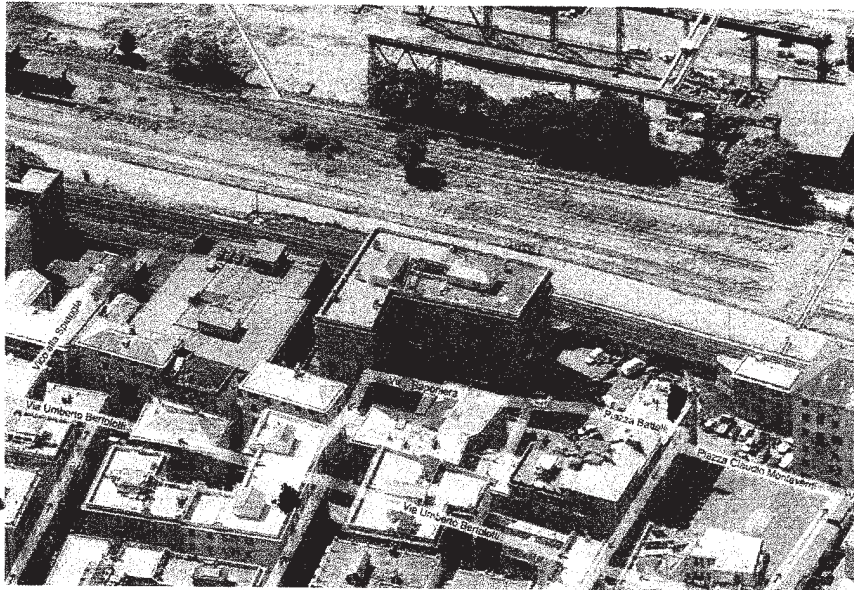
E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova e più precisamente:

- Appartamento sito al piano quinto del civico 2 di Vico Saponiera int. 20.



composto da: Ingresso, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio, corridoio, 2 disimpegni, poggiolo.

1.1 – Dati Tecnici:

Appartamento: superficie esterna lorda (SEL) mq 86,35;

Poggiolo: superficie mq 3,57;

1.2 - Calcolo superficie virtuale (Norma UNI 10750)

100% di mq 86,35 + 25% mq 3,57 = 87,24 mq.

1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, in capo a:

- [REDACTED] ½;

- [REDACTED] ½;

con i seguenti dati:

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

Sezione COR, foglio 79, mappale 295 sub. 24 Cat. A/3, Classe 4, Vani 4.5, R.C. €.418,33– Vico Saponiera 2/20 quarto piano.

1.4 – Regolarità Catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

Il tutto come evidenziato nel rilievo [vedi allegato 5].

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: distacco su Vico Saponiera;
- ad sud: distacco su corte confinante con la massicciata ferroviaria;
- a ovest: appartamento del civico 4 e in parte cavedio;
- a est: appartamento interno 21 e in parte vano scala;
- sopra: appartamento interno 25;
- sotto: appartamento interno 15;

2. DESCRIZIONE

2.1 Caratteristiche di massima

2.1.1 Caratteristiche zona:

Appartamento situato nel quartiere di Cornigliano, distante circa 6,5 km dal centro di Genova; ad alta densità di popolazione e insediamenti intensivi di tipo economico-popolare. In prossimità dell'edificio sono presenti posti auto ancorché in numero insufficiente. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.1.2 Collegamenti pubblici:

Aeroporto Cristoforo Colombo a 2 Km, fermata Bus a 300 m, Metro a circa 4,5 km, la Stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Cornigliano a circa 700 m; il casello dell' autostrada più vicino è quello di Genova Aeroporto, che dista circa 2 km.

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

2.1.3 Tipologia delle principali Dotazioni

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Travi:	cemento armato - condizioni: normali
Solai:	latero-cemento - condizioni: normali
Copertura:	a terrazzo - condizioni: normale vetustà
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne:	muratura in pietra e mattoni - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Porta di accesso:	tipologia: 2 ante - in legno - condizioni: mediocri
Serramenti esterni:	Finestre in profilati di alluminio anodizzato non taglio termico – vetro camera Persiane in legno – condizioni: mediocri
Pavimenti:	In ceramica smaltata / laminato - condizioni: normali
Rivestimenti:	In ceramica smaltata - condizioni: normali
Impianti	
Elettrico:	Sottotraccia, non sfilabile
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale
Riscaldamento:	autonomo a gas metano – caloriferi in alluminio - cronotermostato
Certificazione energetica	
Attestazione n° 10758	Prestazione energetica globale Classe G

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è abitato dagli esecutati e proprietari [REDACTED] e [REDACTED]

4. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'unità immobiliare appartiene è stato ultimato nel 1936 in base al parere Commissione Edilizia n° 521 del 06/04/1936.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto n° 1822 del 20/11/1936 [vedi allegato 7].

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: nessuno.

6. INDAGINE URBANISTICA

- Piano Urbanistico Comunale 2000 (Del. GR n° 1304 del 5/11/2010 e s.m.i.) Tavola 36 Zona BB-RQ.
- Piano Urbanistico Comunale (PUC adottato Del. CC n. 92 del 7/12 2011): Tavola M6 Zona AR-UR.

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

7. VINCOLI URBANISTICI

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).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

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

8.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

8.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.2.1. Iscrizioni

- 07/10/2004 Reg. Part. n. 47787/11355 - iscrizione di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo in data 29/09/2004 notaio Ferrari Clemente rep. 12806, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – con sede in Roma (C.F. 00651990582), contro XXXXXXXXXX

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : gcarlini@gec-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

8.2.2. Pignoramenti

- 28/01/2013 Reg. Part. n. 2428/1919 – Trascrizione pignoramento immobili in data 09/01/2013, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario rep. 11955 - a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (C.F. 09339391006), contro [REDACTED]
[REDACTED]

8.2.3. Altre trascrizioni:

- nessuna

8.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1 Attuali proprietari

1/2 - [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED]

1/2 - [REDACTED] na [REDACTED]
[REDACTED]

- Agli esecutati i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita del 29/09/2004 rep. 12805/8812 notaio Ferrari Clemente in Genova – trascritto in Genova il 07/10/2004 Reg. Part. n. 47786/29440 - a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] contro
[REDACTED] e [REDACTED]

9.2 Precedenti proprietari

- Ai Signori [REDACTED] l'immobile in esame è pervenuto per atto di compravendita in data 20/11/1985, trascritto a Genova in data il 18/01/1986, Reg. Part. n. 3122/2676, a rogito del notaio Aristotele MORELLO, per acquisto fattone dai signori [REDACTED]
[REDACTED]

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.itPec : giovanni.carlini@geopec.it**10. VALUTAZIONE DEI PREZZI 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, del piano 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 e agenzie immobiliari in zona.

10.3 Calcolo del Coefficiente di merito

Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008

FATTORI E CARATTERI POSIZIONALI	+	-	Note
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.
Assente (> 3.000m)			
Dotazione di parcheggi			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Scarsa		0,1	

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

CARATT. INTRINSECHE		+	-	DELL'EDIFICIO
Stato conservativo				
Realizzato da oltre 30 anni			30	
Livello manutentivo complessivo				
Normale				Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Finiture				
Economiche			1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche				
Normali				
Pertinenze Comuni				
Scarse			0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne				
Normale				
Prospicienza				
Degradata			0,5	
Sicurezza				
Normale				
Ascensore				
Assente (fattore x piano - 0,5)			2,5	
Nr. Unità nel fabbricato				
da 18 a 45			2	
Piani fuori terra				
oltre 2 (fattore x piano)			0,6	
Destinazione prevalente del fabbricato				
Residenziale				
CARATT. INTRINSECHE		+	-	DELL'UNITA' IMMOBILIARE
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. Seramenti in essenza standard o in pvc.
Caratteristiche architettoniche				
Normali (5)				Pianta, volumi e geometrie semplici.
Piano (nel caso di appartamento in condominio)				
Mezzanino				
N. piani interni				
	1	1		

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax. +39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

Bagni e Servizi			
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)		0,6	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
Esposizione			
Normale			
Luminosità			
Normale			(≈ 1/8 sup. int.)
Impianti			
Economici		0,9	
Spazi interni			
Normali			
Distribuzione interna			
Approssimativa		0,5	
Totali	2,1	44,5	Coefficiente di merito = -42,4

Nota: La soprastante tabella redatta sulla base del T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida di per la determinazione del valore reale degli immobili, i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

10.4. Ricerca del prezzo di mercato**10.4.1 O.M.I. (2011 II semestre)**

zona	tipo	stato	Val. minimo	Val. massimo
D46	Abitazioni tipo economico	NORMALE	€.980	€.1450

10.4.2 Applicazione del coefficiente di merito

Valore OMI (max)	coefficiente	Valore rettificato
€.1450	-42,4%	€.835

10.4.3 Banca dati FIAIP (2011)

Quartiere	stato	Val. minimo	Val. massimo	Tendenza 2012
CORNIGLIANO – Via Bertolotti	Buone condizioni	€.900	€.1000	-9,79%

10.4.4 Indagini presso agenzie locali

tipo	stato	minimo	massimo
Abitazioni tipo economico	NORMALE	€.900	€.1300

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/3 - 16036 RECCO (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : gcarlini@geo-arch.it

Pec : giovanni.carlini@geopec.it

10.5. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico

Appartamento interno 20 al piano 4° del civico 2 di Vico Saponiera - Genova.

Superficie virtuale mq 86,35 x €/mq. 900,00 = €. 77.715,00

In considerazione del periodo recessivo del mercato immobiliare ed al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sopraindicato è ridotto della percentuale media tendenziale indicata dalla banca dati Fiaip 9,79%, quindi, arrotondando:

€. 70.000.-

Valore a base d'asta: €. 70.000.-

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

11.1 – Operazioni peritali

- 19/03/2013, nomina con ordinanza esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. CANEPA;
- giuramento in sede dell'udienza in data 28/03/2013;
- fissazione del sopralluogo in data 04/04/2013 mediante invio di lettere raccomandata e prioritaria all'esecutato;
- 04/04/13, effettuato il sopralluogo alla presenza dell'esecutata, rilevando i dati dimensionali principali e le caratteristiche per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso telematico all'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso telematico al servizio visura progetti del comune di Genova per ricerca ed acquisizione dei dati di progetto e del decreto di abitabilità/agibilità;

11.3 – Attestazione di certificazione energetica

- redazione e deposito del certificato energetico (ACE) n° 10758.