castaldi e **poggi** • *studio di architettura*

via g. galilei 24/3 - 16010 s. olcese genova - tel. 010.7092557 - p.i. 01691650996 - www.castaldiepoggiarchitetti.it
e-mail fmcastaldi@libero.it - p.e.c. francesco.castaldi@archiworldpec.it - monica.poggi@archiworldpec.it

R.E. 1038/2014
riunita con le 22/2015 + 383/2015 + 441/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA (R.E. 1038/14)

Avvocato COSCIA

ITALFONDIARIO - INTESA SANPAOLO (R.E. 22/15 e 383/15)

Avvocato BALBI

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA s.p.a. (R.E. 441/15)

Avvocati PESENTI, ALLIEVI, BRICHETTO

contro

[redacted]

Debitori esecutati

G.E.: dott. **Franco DAVINI**

RELAZIONE DI STIMA
"LOTTO D"

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di GENOVA
Dott. Arch. CASTALDI FRANCESCO

Il presente documento ed i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe ed il loro contenuto è di tipo confidenziale e riservato. Pertanto è precluso qualsiasi utilizzo del documento, e dei suoi allegati, restando vietata sia la riproduzione che la divulgazione. Chiunque ricevesse per errore il presente documento e/o i suoi allegati è pregato di avvisare il mittente. (La precedente avvertenza ai sensi del D. Lgs. n° 196/03).

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa5779f82202c4de296d260774064

La seguente perizia è stata suddivisa in sette lotti distinti come nel seguito elencati:

LOTTO A:
immobile (commerciale) posto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
via Fiume civ. 20.
Valore a base d'asta ***€ 308.000,00*** *come individuato nella parte "A" della perizia.*

LOTTO B:
immobile (commerciale) posto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
Corso Valparaiso civ. 10.
Valore a base d'asta ***€ 257.000,00*** *come individuato nella parte "B" della perizia.*

LOTTO C:
immobile (box in autorimessa) posto al piano interrato, dell'autorimessa sita in Comune di Chiavari,
Corso Valparaiso 1 *contraddistinto col n° interno C10.*
Valore a base d'asta ***€ 50.000,00*** *come individuato nella parte "C" della perizia.*

LOTTO D:
immobile (box in autorimessa) posto al piano interrato, dell'autorimessa sita in Comune di Chiavari,
Corso Valparaiso 1 *contraddistinto col n° interno C11.*
Valore a base d'asta ***€ 50.000,00*** *come individuato nella parte "D" della perizia.*

LOTTO E:
immobile (appartamento) posto al piano primo, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
Piazza Vittorio Leonardi 13/4.
Valore a base d'asta ***€ 272.000.00*** *come individuato nella parte "E" della perizia.*

LOTTO F:
immobile (commerciale) posto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
Via Colonnello Enrico Franceschi civv. 11-13-15
Valore a base d'asta ***€ 220.000,00*** *come individuato nella parte "F" della perizia.*

LOTTO G:
immobile (villino bi-famigliare) posto al piano terra e primo, sito in Comune di Chiavari,
Località Caperana, Case Sparse civ. 23B.
Valore a base d'asta ***€ 608.000,00*** *come individuato nella parte "G" della perizia.*

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI STIMATI € 1.765.000,0

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

LOTTO D:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà dell'area (per 1/1) Comune di Chiavari, [redacted] dell'immobile sito in Comune di Chiavari, facente parte dell'autorimessa denominata "Parcheggio Cattaneo) indicata con il civ 1 di Corso Valparaiso e più precisamente:

- box, posto al piano seminterrato, contraddistinto col n° C11, composto da un unico vano (vedi all. A).

1.1 - Dati tecnici:

box: superficie lorda commerciale: mq 17,00.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- box: **17,00 mq**

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, proprietà dell'area (per 1/1) Comune di Chiavari, [redacted] seguenti dati: foglio 13, mappale 1197, sub 130, cat. C/6, classe 7°, consistenza 17 mq, R.C. €. 237,05 (vedi all.ti B e C).

1.4 – Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 – Confini

L'immobile così confina:

- a nord/est: box stessa proprietà;
- a sud/est: box altra proprietà;
- a sud/ovest: box altra proprietà;
- a nord/ovest: corsia di manovra;
- sopra: sistemazioni esterne;

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

- sotto: terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: nelle immediate vicinanze del mare.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - turistica, i principali centri limitrofi sono: Sestri Levante che dista circa 8 Km e il centro di Genova che dista circa 35 Km.

Collegamenti pubblici: bus su corso Valparaiso e fermata del treno (Chiavari) a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in pieno possesso del Sig.

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: - - -

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

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. E).

4.2.2. Pignoramenti

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. E).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. E).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- - -

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dall'amministrazione "Studio Fratelli Repetto" la situazione dei pagamenti a carico degli esecutati al 19/10/2015 risulta come da allegato D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati, Sig.ri [redacted] l'immobile è pervenuto con Istrumento (Atto Pubblico) del 15/06/2000 Trascrizione n. 4092.1/2000 in atti dal 25/09/2000 Repertorio n.: 27268 Rogante: Alberto CECCHINI, sede: Varese Ligure, registrazione: sede: compravendita.

6.2 Precedente proprietario

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. E).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'Immobile risulta regolare.

8. INDAGINE URBANISTICA

- - -

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali: bellezze d'insieme. Non risultano altri vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de29f6d9677d0c1

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: - - -
Travi:	cemento armato - condizioni: - - -
Solai:	presumibilmente prefabbricati - condizioni: - - -
Copertura:	- - -
Scale:	- - -
Terrazzi:	- - -
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	cemento
Pareti esterne:	- - -
Portone e atrio:	- - -
Scale:	- - -
Infissi esterni:	serrande in alluminio pieno e microforato
Infissi interni:	- - -
Cucina:	- - -
Bagno:	- - -
Pavimenti:	- - -
Pareti:	- - -
Impianti:	
Citofonico:	- - -
Ascensore:	- - -
Gas:	- - -
Elettrico:	presente
Fognatura:	- - -
Idrico:	- - -
Telefonico e TV:	- - -
Termico:	- - -
Note:	/
Cantina	/
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	/

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. 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.

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de29fc9f9077404d

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.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO D: immobile della superficie virtuale pari a mq. 17,00.

mq. 17,00 x €/mq. 3.000,00 = €. 51.000,00

valore VENALE: €. 51.000,00

Il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto gli esecutati sono proprietari al 1000 per 1000, risulta, arrotondato, pari a:

PREZZO a BASE D'ASTA € 50.000,00

(diconsi Euro cinquantamila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 23/06/2015 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. Davini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08/07/2015;

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa577998f99209d4d9296d9d07f1d9

- fissazione del 1° sopralluogo in data 18/09/2015, previi accordi telefoni con l'esecutato, rimandato dallo stesso per motivi personali.
- fissazione del 2° sopralluogo in data 06/10/2015, previi accordi telefoni con l'esecutato.
- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 06/10/2015.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico e l'archivio storico del Comune di Chiavari per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. verifica esistenza di condoni edilizi:
5. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 16 ottobre 2016

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di GENOVA
Dott Arch
CASTALDI
FRANCESCO
n° 359

Allegati:

A. Documentazione fotografica;
B. Visura storica catastale;
C. Planimetria catastale (fuori scala);
D. Situazione contabile: amministrazione "Studio Fratelli Repetto;
E. Relazione notarile (Notaio Enrico Siracusano);
F. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005.

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. C

PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)

Data presentazione:14/04/2000 - Data: 06/08/2015 - n. T5260 - Richiedente: PDMLDA41H07D969H

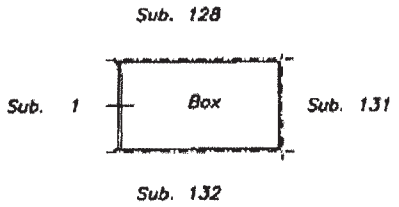
MODULARIO 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
* Scala variata/non disponibile. *

MOD. BN (CEU)
FM 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIAVARI via C.so Valparaiso civ

PIANO SOTTO STRADA
H=2.40 ml.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geom. SUMA Paolo
(Titolo, cognome e nome)

iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di GENOVA n. 2508

data 10/09/99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2015 - Comune di CHIAVARI (C621) - < Foglio: 13 - Particella: 1197 - Subalterno: 130 >
CORSO VALPARAISO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/04/2000 - Data: 06/08/2015 - n. T5260 - Richiedente: PDMLDA41H07D969H
Totale schede: 15 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

foglio 13 n. 1197 sub 130

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. D

Situazione contabile: amministrazione "Studio Fratelli Repetto"

Studio Fratelli Geometri Repetto
Via Nino Bixio 22d/18, 16043 CHIAVARI
Telefono N: 0185590129 Fax N: 0185360380
studiofratelliirepetto@gmail.com
Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n 22 del 26/01/2013)

96 MILANO 1
P.ZZA MILANO 1
16043 - CHIAVARI
C.F.: 90044260108

ESTRATTO CONTO INDIVIDUALE AL 11/10/2016

Lagomarsino Lina
Piazza Leonardi 13 - 16043 Chiavari (GE)

SCAD.		DESCRIZIONE DELLA MOVIMENTAZIONE	RICHIESTO	INCASSATO	DA INCASSARE	SCADUTO
Unità Immobiliare : [redacted]						
		GESTIONE 01/02/15 - 31/01/16				
11/04/2015	11/04/2015	Rata n. 1	€ 97,38	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 97,38**	**€ 0,00**	**€ 97,38**	**€ 97,38**
12/04/2015	11/04/2015	Conguaglio gestione precedente	€ 176,03	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 176,03**	**€ 0,00**	**€ 176,03**	**€ 176,03**
29/08/2015	29/08/2015	Rata n. 2	€ 98,00	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 98,00**	**€ 0,00**	**€ 98,00**	**€ 98,00**
		GESTIONE 01/02/16 - 31/01/17				
18/03/2016	18/03/2016	Rata n. 1	€ 446,80	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 446,80**	**€ 0,00**	**€ 446,80**	**€ 446,80**
29/08/2016	29/08/2016	Rata n. 2	€ 98,00	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 98,00**	**€ 0,00**	**€ 98,00**	**€ 98,00**
		DEBITO APCOA				
29/07/2016	29/07/2016	APCOA	€ 117,10	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 117,10**	**€ 0,00**	**€ 117,10**	**€ 117,10**
		TOTALE UNITÀ IMMOBILIARE:	**€ 1.033,31**	**€ 0,00**	**€ 1.033,31**	**€ 1.033,31**
Unità Immobiliare : [redacted]						
		GESTIONE 01/02/15 - 31/01/16				
11/04/2015	11/04/2015	Rata n. 1	€ 96,80	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 96,80**	**€ 0,00**	**€ 96,80**	**€ 96,80**
12/04/2015	11/04/2015	Conguaglio gestione precedente	€ 149,33	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 149,33**	**€ 0,00**	**€ 149,33**	**€ 149,33**
29/08/2015	29/08/2015	Rata n. 2	€ 97,00	€ 0,00		

Studio Fratelli Geometri Repetto
Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n 22 del 26/01/2013)

96 MILANO 1

		TOTALE RATA:	**€ 97,00**	**€ 0,00**	**€ 97,00**	**€ 97,00**
		GESTIONE 01/02/16 - 31/01/17				
18/03/2016	18/03/2016	Rata n. 1	€ 403,27	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 403,27**	**€ 0,00**	**€ 403,27**	**€ 403,27**
29/08/2016	29/08/2016	Rata n. 2	€ 97,00	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 97,00**	**€ 0,00**	**€ 97,00**	**€ 97,00**
		DEBITO APCOA				
29/07/2016	29/07/2016	APCOA	€ 115,90	€ 0,00		
		TOTALE RATA:	**€ 115,90**	**€ 0,00**	**€ 115,90**	**€ 115,90**
		TOTALE UNITÀ IMMOBILIARE:	**€ 959,30**	**€ 0,00**	**€ 959,30**	**€ 959,30**
		TOTALE CONDOMINO:	**€ 1.992,61**	**€ 0,00**	**€ 1.992,61**	**€ 1.992,61**

I Pagamenti possono essere effettuati con Bonifico Bancario sul C/C:
Intestato a: MILANO 1
IBAN: IT34Z0503431951000000143170
Presso la Banca:

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064