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

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

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VIIº

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

Sig.ri

Debitori esecutati

G.E.: doff. Franco DAVINI

RELAZIONE DI STIMA "LOTTO E"

Tecnico Incaricato: architetto Francesco Castaldi.

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al nº 2159.

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

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. nº 196/03).

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 nº 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 nº 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



LOTTO E:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà (Sig. proprietario per 1/2 e Sig.ra proprietaria per 1/2), dell'immobile sito in Comune di Chiavari, facente parte del fabbricato indicato con il civ13 di Piazza Vittorio Leonardi e più precisamente:

- immobile, posto al piano primo, int. 4, composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina (vedi all.ti A e C - Si precisa che la planimetria allegata è stata restituita per dimostrare la consistenza dell'immobile, e quindi le eventuali difformità catastali ed edilizie, ma potrebbe contenere imprecisioni dovute alle difficoltà di verifica causate anche dagli ingombri interni).

1.1 - Dati tecnici:

immobile: superficie lorda commerciale: mq 85,00 (vedi all. B).

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- immobile: 83,28 mg +

- balconi (2,48+4,41) mq x 0,30 = 2,07 mg +

Totale ma 85,35 ma

che si arrotondano complessivamente a 85,00 ma

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, in capo ai Sig.ri

(proprietario per 1/2) e alla Sig.ra

(proprietaria per 1/2) con i

seguenti dati: foglio 13, mappale 271, sub 4, cat. A/3, classe 5°, R.C. €. 877,98 (vedi all.ti D e E).

1.4 – Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

- a nord: Piazza Vittorio Leonardi;



- a est: altra proprietà;

- a sud: distacco;

a ovest: altra proprietà, vano scale;

sopra: appartamento altra proprietà;

- sotto: appartamento altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

<u>Caratteristiche zona:</u> nelle immediate vicinanze del mare.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

<u>Caratteristiche zone limitrofe</u>: 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, fermata del treno (Chiavari) a circa 1

km e casello autostradale (Chiavari) a circa 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla proprietaria Sig.ra , non presente al momento del sopralluogo come da dichiarazione del Sig. (vedi all. F).

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 25/0/2015 Notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso - CB (vedi all. G).



4.2.2. Pignoramenti

- Si rimanda alla relazione notarile del 25/0/2015 Notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso - CB (vedi all. G).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Si rimanda alla relazione notarile del 25/0/2015 Notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso - CB (vedi all. G).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Lo stato dei luoghi, a seguito delle verifiche effettuate, deve ritenersi regolare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Sig. M. MAINI, la situazione dei pagamenti a carico degli esecutati al 03/10/2015 risulta regolare (vedi all. H).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati, (proprietario per 1/2) e Sig.ra (proprietaria per 1/2) l'immobile è pervenuto per successione con data 27/04/1986, Voltura n. 122.1/1987 in atti dal 27/10/1992, Rogante: CECCHINI A. Sede Varese, Registrazione Chiavari, Volume: 608, n: 67 del 24/10/1986.

6.2 Precedente proprietario

Sig. Stefano QUEIROLO.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiavari non è stato reperito il progetto originale.

Non è stato reperito decreto di agibilità comunque trattasi di immobile ante 1942.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. - Tessuto urbano primo Novecento.

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	
Caratteristiche struttu	
Strutture verticali:	
Travi:	
Solai:	
Copertura:	tipologia: a falde
Scale:	
Terrazzi:	
Componenti edilizie e	costruttive:
Pavim/ne esterna:	graniglia
Pareti esterne:	presunta pietra - rivestimento: intonaco - condizioni: buone
Portone e atrio:	Doppio, in legno e a vetri - condizioni: buone
Scale:	in marmo - condizioni; discrete
Infissi esterni:	in legno con vetro singolo, solo cucina serramento in alluminio - condizioni: mediocri
Infissi interni:	porte a battente in legno e vetro, a una anta - condizioni: discrete
Cucina:	pavimento in graniglia e pareti piastrellate - condizioni: discrete
Bagno:	pavimento e pareti in piastrellate - condizioni: discrete
Pavimenti:	in graniglia - condizioni: discrete
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico:	sì
Ascensore:	sì
Gas:	sì
Elettrico:	da verificare
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico e TV:	
Termico:	autonomo
Note:	
Cantina	Sì, di circa 10 mq, con accesso da Corso Colombo
Impianti:	
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA



€ 272.531,25

castaldi e poggi • studio di architettura

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.

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 E: immobile della superficie virtuale pari a ma. 85.00.

mq. 85,00 x €/mq. 3.375,00 = €. 286.875,00

<u>valore VENALE: €. 286.875,00</u>

Riduzioni:

l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione tenuto conto delle condizioni di vendita all'asta, si propone di applicare una riduzione forfettaria del 5% come nel seguito;

 riduzione prevista pari a: € 286.875,00 x 0,05 = 14.343,75 da quanto sopra esposto si ottiene: VALORE VENALE CALCOLATO € 286.875,00 -Riduzione per caratteristiche intrinseche e vendita: € 14.343,75 = PREZZO A BASE D'ASTA:

Pertanto, 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 € 272.000,00

(diconsi Euro duecentosettantaduemila/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

- Estensione incarico nel corso dell'udienza del 10/02/2016, Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. Davini;
- richiesta di accesso forzoso in data 02/05/2016, conseguente alla impossibilità di accedere all'immobile.
- Autorizzazione all'accesso forzoso e nomina Custode.
- Sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 29/07/2016.

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





<u>Allegati:</u>

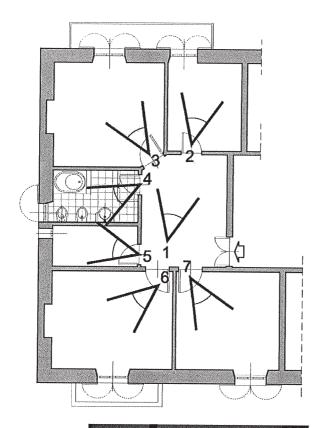
- A. Pianta dell'immobile (scala 1:100);
- B. Calcolo superfici dell'immobile (scala 1:100);
- C. Documentazione fotografica;
- D. Visura storica catastale;
- E. Planimetria catastale (fuori scala);
- F. Verbale di sopralluogo;
- G. Certificato Notarile: Eliodoro Giordano Notaio;
- H. Situazione contabile: Amministratore pro-tempore Sig. Maini;
- I. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis I. 80/2005;
- J. APE attestato di prestazione energetica.





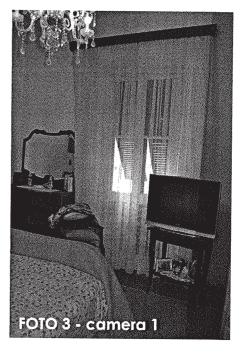
All. C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

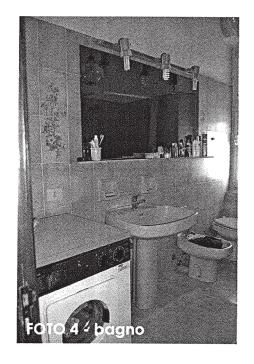


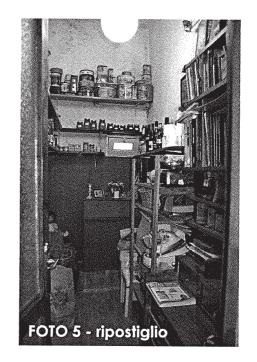


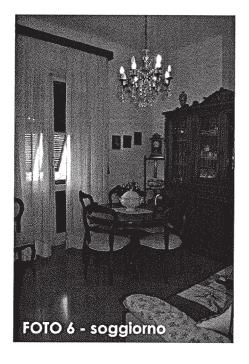


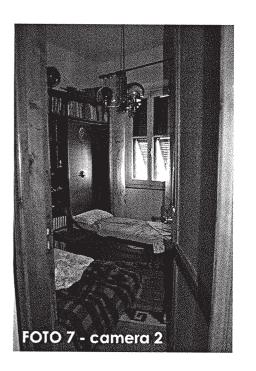














Visura storica per immobile

Data: 21/03/2016 - Ora: 17.53.08 Segue

Vinura n.: T319507 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2016

Dati della richiesta	Commane di CHIAVARI (Codice: C821)
	Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 271 Sub.; 4

ENTESTATI

Their immediation 4.8 60:01 (2015)		
		(3) Proprieta' per 1/2
	TOWE METERNESSHEETS.	(1) Propriets' per 1/2

	MANAGER COM CONTROLL COM											
N.	DATI IDENTIFICATIVE							DAT	T DE CLASSAM	DATI DERIVANTI DA		
8	Carione	Progriso	Farticella .	Seats	Zoca	Micro	Categoria	Clause	Consistence	Superficie	Rendita	
1	Frbana .				Coras.	Zona				Catavisle		
E		13	375	4			A/G	5	5 vand	Totale: 92 m²	Eura STT.78	Varianione del 09/11/2015 - Inserimento im visura dei dati di
										Totale section area aconstructure 50 m²		nuperficia.
Indiricas	Indirina PIAZZA VITTORIO LIONARDE E Triang SE:											
Notifica	Notskra -								160	Mod	58 .	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENT	PECATIVE		DATI DE CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sexione	Paglio	Particulia	Sada	Zone	Micra	Categoria	Channe	Consistence	Superficie	5	icralite.	
	Urbaza				Cerse.	X.com				Catastisis			
I I		13	271	4			AC	5	5 wast			ro NTT,98 1.700.066	VAREAZEONE del'OLOL/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TAREFPARID
Indition	a		AFI.	ZA VIT	TOWN L	IKMARI	XI a. T prisoner S	th:		***************************************		***************************************	
Nostica -							Pa	urtika	160		Mod.58]-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

	NAME AND ADDRESS OF	WILE BUILDING	CONTRACTOR OF THE PARTY OF	THE PERSON	O MIKEL	STREET, ST	LALU					
N.		DATI IDEKT	VICATIVI					DAT	T DE CLASSAM	DATI DERIVANTI DA		
	Sections	Paglis	Pertiodia	Sub	Zenn	Micro	Categoria	Самас	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Ceres.	Zora				Catastale		
1		13	271	4			A.O.	5	S wast		L 1.195	Impiesto meccanografico del 30/06/1987
Indictes	Indirens [FIAZZA VITICALO LIXINARIX s. T pianes St.											L



Visura storica per immobile

Data: 21/03/2016 - Ora: 17.53.08 Fine

Visura n.: T319507 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2016

Notifica -	Partita	160	Mod.58	T-	

Sinuazione degli intestati relativa ad ano del 27/04/1996 (antecedente all'intuianto meccanopyrafico)

	(
Ni.	Dati anagraski	CODICE FISCALE	EXETTE CONFEI REALS
	A STATE OF THE STA		(1) Propriets/ per 1/2
D 4 77 19	DEVANTE BA del 7/0/2/1986 Soltone e 177 EUGET in attitut 70 1980 Ser ser customera e a		(1) Propriets' per 1/2:
DATE	SELVANTE DA del 27/04/1986 Voltara n. 122.1/1987 in arti dal 27/02/1992 Stogarda: CESANISSAI A. S	iode: VARISII Registrari pre: Sode: C	TEA VARI Volume: 608 n: 67 del 24/83/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

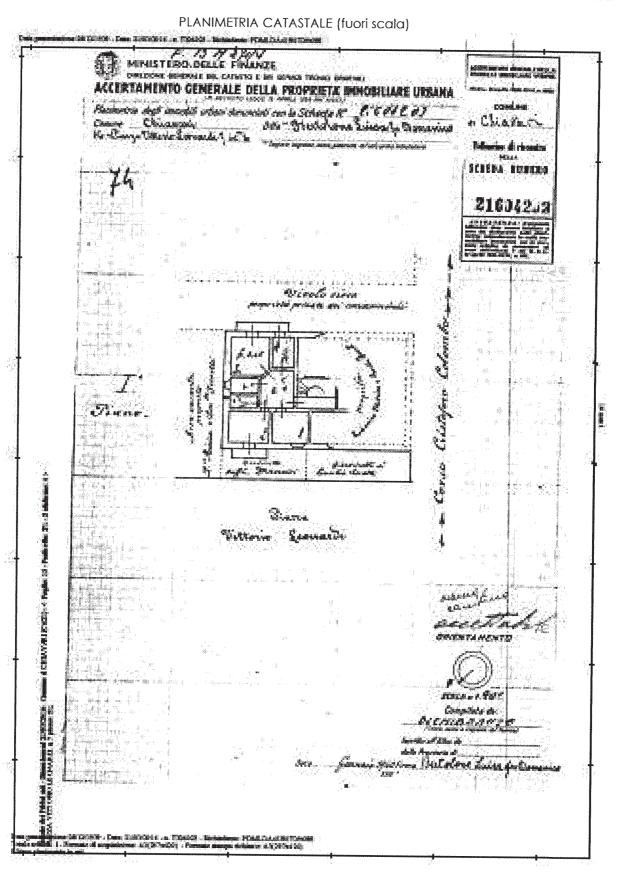
N.		DATI ANAGRASKI	CODICE FISCALE	DESTTE E ONDES REALD
1				Sinc at 73/04/1996
DATE	DERIVANTI DA	impianto meccanografico del 36/06/1987		

Unita immobilizzi n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visus telematica

- * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
- ** Si intendento escluse la "ruparfici di balconi, terrazzi e arse scoperte pertinenziali e accessorie, commicanti o non consunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 43717 Rilasciato II 10-10-2016 Scadenza II 10-10-2026

Provincia: Genova

Zona climatica: D

Volume lordo V[m³]: 307.00

Informazioni generali dell'edificio Indirizzo: Piazza V. Leonardi 13/4 Comune: Chlavari

Anno di costruzione: Prima del 1976 Superficie utile A_u[m²]: 70.00

Rapporto di forma S/V [m⁻¹]: 0.36

Proprietà:

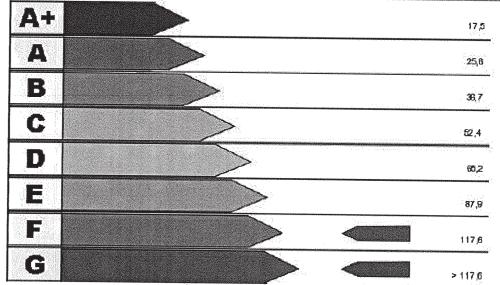
IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: Foglio: 13 Mappale: 271 **Sub: 4**

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Implanti Termici degli Edifici (se presente):

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 120.30 kWh/m2 anno

Valore Raggiungibile: 98.96 kWh/m² anno

Benefici ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.58 t/anno



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio con Interventi migliorativi: 1.30 t/anno

Fonti rinnovabili

- ☑ Non utilizzate
- ☐ Utilizzate ☐ Solare termico
- ☐ Biomassa
- ☐ Cogenerazione

- ☐ Solare fotovoltaico
- ☐ Pompa di calore



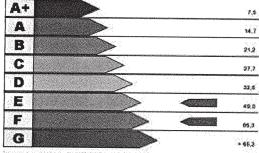
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 43717

Rilasciato II 10-10-2016

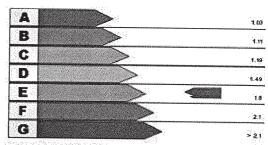
Scadenza II 10-10-2026

Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio

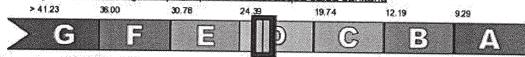


Valore attuale: 58,92 kWh/m² anno Valore raggiungibile: 43,93 kWh/m² anno Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.64 Valore raggiungibile: 1.71

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 23.54 kWh/m² anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q_{c.nd}:1603.00 kWh/anno

Valore raggiungibile: 23.66 kWh/m² anno

Eabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale) EL:0.00 kWh/anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m² anno	Sovraccosto/	Tempo di
	ita/marzen	Costo intervento	Ritomo
Plazza V. Legnardi 13/4 - Sostituzione serramenti	21.34	1500.00	14 anni e 7 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m² anno	Sovraccosto/	Tempo di
	risparmias	Costo intervento	Ritama
ENERGIE RINNOVABILI	KWhim ^F anno	Sovraccosto/	Tempo di
	reparniati	Costo intervento	Ritomo
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE	kWk/m² anno	Sovraccosto/	Tempo di
MIGLIORAMENTO DEL FABBISCONO DI ENERGIA PRIMARIA	reparmen	Costo intervento	Pitoma
Płazza V. Leonardi 1344 - Sostituzione sarramenti	21.34	1500.00	14 anni e 7 mesi

Tecnico Paolo Zampredi

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro



Certificazione Energetica degli Edifici

* * * REGIONE LIGUERIA

Ricevuta

794

N. certificatore:

Cognome:

Zampredi

Nome:

Paolo

Anno:

2016

Numero Certificato:

43717

Data Protocollo:

10/10/2016 17:30

Numero Protocollo:

PG/2016/0225808

Impronta file .pdf:

0eb5bc477207fa01214c80ed2b6b01205f4db633a03ebc74db91bf95e522abc6

Impronta file .xml:

a009ec9312e6d32f3b8d58bc2243330cc33e181f4c3d5cea3f97b8705730f96d



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

Gestione Certificati Energetici

Dati identificativi

Anno 2016 Numero certificato 43717

Data certificato 10/10/2016

Numero certificatore 794 Nominativo Zampredi Paolo

Dati sostituzione

Anno certificato
da sostituire

Numero certificato
da sostituire
da sostituire

Motivazione

Dati catastali

Provincia GENOVA Comune CHIAVARI

Sezione Foglio 13 Mappale 271 Subalterno 4

Caricamento files

Dati certificato (file XML) Piazza V. Leonardi 13-4.xml.p7m Data caricamento 10/10/2016

Certificato (file PDF) Piazza V. Leonardi 13-4.pdf.p7m Data caricamento 10/10/2016

Stato del certificato Protocollato Data trasmissione 10/10/2016

Protocollazione regionale

Data protocollo 10/10/2016 17:30 Numero protocollo PG/2016/0225808

Note Piazza V, Leonardi 13/4



