

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.sa CANEPA

R.E. n. 9/2012

Giudizio di esecuzione promosso da

Contro

ESTRATTO PERIZIA DI STIMA

degli immobili destinati a civile abitazione e dei box pertinenziali
siti in Davagna (GE), Via Scoffera, civ. 30

Esecuzione Immobiliare	R.E. n. 9/2012 – Dott. Canepa
Promossa da	sigg. _____
Debitore	' _____
Esperto	ing. Massimo Galli
Descrizione delle unità immobiliari (appartamenti e box pertinenziali)	<p>Allo stato attuale il cespite A) è costituito da una villa su tre piani, oltre a torretta e giardini annessi, in fase di ristrutturazione. Il progetto edilizio approvato prevede il frazionamento della villa in n. 7 appartamenti con annessi ripostigli, terrazzi e giardini.</p> <p>Il cespite B) è costituito da un terreno su cui dovranno essere realizzati n. 7 box pertinenziali agli appartamenti di cui sopra.</p> <p>Il fabbricato principale è sito sul versante destro della Val Bisagno, nelle immediate vicinanze dell'incrocio fra Via Scoffera e la strada provinciale SP14 (Genova – Davagna).</p> <p>Pertanto si può facilmente raggiungere, verso Sud, Genova e, verso Nord, Piacenza.</p> <p>Nelle vicinanze sono presenti poche attività commerciali ma è presente la fermata dell'A.T.P., società autotrasporti provinciali, che mette in collegamento la zona sia con il centro di Genova (Piazza G. Verdi – Stazione FF.SS. Genova Brignole) sia con Torriglia (GE) nella Val Trebbia.</p> <p>L'edificio si trova nel centro della località, dove comunque la densità edificatoria non assume caratteri propriamente urbani.</p> <p>Il terreno è situato nelle immediate vicinanze e confina anche con Via Scoffera.</p> <p>Il cespite A) è censito al N.C.E.U. del Comune di Davagna al Foglio 22, Particella 19, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 19,5 vani e Rendita Catastale di Euro 2.366,66.</p>

	<p>A Catasto l'immobile è intestato alla società SCOFFERA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Genova, Piazza della Vittoria, 8/17, c.f. 01726150996, a seguito dell'Atto di Compravendita del Notaio Andrea Piermari del 26/02/2008, Repertorio n. 2554/1980.</p> <p>L'elenco dei soci e/o altri titolari di diritti della Scoffera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sig.ra Repetto Grazia (titolo del diritto: proprietà), c.f. RPTGRZ45R47 D969O, domiciliata a Genova, Via Boccadasse, civ. 8 Canc.; • LEO'S COMPUTER S.r.l. (titolo del diritto: pignoramento), c.f. 03755880105; • Sig. Cataldo Giuseppe (titolo del diritto: proprietà), c.f. CTLGPP43E27A176K.
<p>Formalità che resteranno a carico dell'acquirente</p>	<p>Pignoramento a favore della società LEO'S COMPUTER S.r.l. contro l'arch. Grazia Repetto per la sua quota parte nella s : : à</p>
<p>Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate</p>	<p>Per il cespite A) e B)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atto notarile pubblico per ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 1.000.000,00 € a favore della Banca SEDICIBANCA S.P.A. con domicilio presso la sede sociale, in Roma, e contro la società ; • Atto giudiziario per verbale di pignoramento immobili, per la cifra di 2.699,29 € oltre alle spese ed interessi, compreso il terreno N.C.T. del Comune di Davagna (GE) al foglio 22 particella 670, a favore del sig. TACCHINO ANGELO, nato a Genova il 07/09/1941, e della sig.ra BARBIERI CROCIANA, nata a Mercatello sul Metauro (PS) il 21/02/1944, contro la società

	<ul style="list-style-type: none"> • Atto giudiziario per verbale di pignoramento immobili, per la cifra di 3.698,81 € oltre alle spese ed interessi, a favore della sig.ra DATTOLA VITTORIA nata a Genova il 16/06/1945, c.f. DTT VTR 45H56 D969M, contro la società [REDACTED] S.P.A.; • Atto notarile pubblico per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di 480.000,00 €, a favore della Banca CESARE PONTI S.P.A. con domicilio presso la sede sociale, in Milano, Piazza Duomo civ. 19, e contro la società [REDACTED]
<p>Osservazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica</p>	<p>Il cespite A) verrà ottenuto a seguito del frazionamento dell'originaria villa in n. 7 appartamenti a seguito del Permesso di Costruire n. 5/2011 rilasciato dal Comune di Davagna in data 11/04/2011.</p> <p>Il cespite B) verrà ottenuto a seguito della realizzazione di n. 7 box pertinenziali agli appartamenti di cui sopra a seguito di progetto, prot.1721 del 23/03/2011.</p> <p>Da una verifica effettuata presso gli uffici del Comune di Davagna e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile in oggetto non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39 art. 1).</p>
<p>Valore stimato</p>	<p>Per entrambi i cespiti la valutazione è stata eseguita calcolando il valore dei cespiti trasformati come differenza fra il valore di mercato dei cespiti ed il costo di trasformazione degli stessi.</p> <p>Per il cespite A) 1.350.000,00 € - 780.000,00 € = 570.000,00 €.</p> <p>Per il cespite B) 202.000,00 € - 285.000,00 € = - 83.000,00 €.</p>

	<p>Per la totalità dei cespiti si ha: $+ 570.000,00 - 83.000,00 = + 487.000,00 \text{ €}$ A questa cifra si deduce una percentuale del 5% causa imprevisti, mancata denuncia delle opere in cemento armato per cui è necessaria una pratica in sanatoria relativa all'accertamento di conformità della sicurezza strutturale delle opere fino ad oggi eseguite, oneri per affidare i lavori eventualmente ad altra ditta e relativi costi di rescissione dell'attuale contratto di appalto. Il prezzo a base d'asta risulta essere $487.000,00 \times 0.95 = 462.650,00 \text{ €}$, valore che si arrotonda a 460.000,00 € (dicansi quattrocentosessanta mila euro virgola zero zero).</p>
Certificazione energetica	La classe energetica non è stata calcolata in quanto gli appartamenti non sono terminati e non è necessaria per i box.