R.E. 708/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

-7

Avvocato A. Giordani

contro

G.E.: Dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

della piena proprietà degli immobili :

box in Genova Via Alfredo Sandulli civ. 7 interno 49 (ex 11),

box in Genova Via Alfredo Sandulli civ. 7 interno 63 (ex 25),

box in Genova Via Alfredo Sandulli civ. 7 interno 65 (ex 27)

Tecnico Incaricato: Geom. Luigi Delehaye
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2042
con studio in Genova, Via Corsica, 9/11 sc. E - c.a.p. 16128

LOTTO 1° : piena proprietà del locale box sito nel Comune di Genova in Via Alfredo Sandulli civ. 7 interno 49 (ex 11) piano primo seminterrato

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del locale box facente parte della costruzione adibita ad autorimessa, sita nel Comune di Genova in Via Alfredo Sandulli civ. 5 e 7, e più precisamente :

box distinto dall'interno 49 (ex 11), posto al piano primo seminterrato ;

L'unità si trova in buono stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 1) .

1.1 - Dati tecnici immobile:

Superficie netta box mq 16,00

Superficie lorda box mq 18,00

1.2 – Identificativi catastali

Il box risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

con i seguenti dati (allegato 2) :

Sezione COR - Foglio 77 - mappale 1403 - sub. 49 - Via Alfredo Sandulli n. 7 int. 11 - piano S1 - Zona Censuaria 1A - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 16 mq - R.C. € 55,36 .

1.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 3), non si sono riscontrate difformità .

1.4 – Confini

Il box confina :

- a nord-est : con muri perimetrali verso intercapedine ;
- ad est : con muri perimetrali verso intercapedine ;
- a sud-est : con la corsia box ;
- ad sud-ovest : con la corsia box ;
- ad ovest : con muri divisori verso box interno 50 ;
- a nord-ovest : con muri perimetrali verso intercapedine .

1.5 – Attestato di Prestazione Energetica

Vista la destinazione dell'immobile, lo stesso non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dall'art. 13 comma 2 Legge Regionale 1/2015 del 06.03.2015 .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona :	zona residenziale, periferica, con basso traffico veicolare, presenza di istituto scolastico secondario nella limitrofa Via Nino Cervetto . La zona è mediamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .
Caratteristiche zone limitrofe :	le zone limitrofe hanno caratteristiche similari, mediamente servite da esercizi commerciali e servizi pubblici .
Collegamenti pubblici :	a circa km 1,0 stazione ferroviaria di Genova Cornigliano, a circa 2,0 Km stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, a circa 5,0 Km stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 1,0 (casello Genova Aeroporto), a circa Km 1,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nel possesso della società

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 :

- ipoteca legale iscritta a Genova in data 23.09.2015 al Reg. Gen. n°24132 Reg. Part. n°3794, per la somma di Euro 57.712,04 di cui Euro 28.856,02 di capitale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Bergamo e contro ;
- ipoteca legale iscritta a Genova in data 16.07.2015 al Reg. Gen. n°17992 Reg. Part. n°2679, per la somma di Euro 688.715,48 di cui Euro 344.357,74 di capitale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano e contro
- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 06.03.2013 al Reg. Gen. n°7139 Reg. Part. n°676, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di Euro 430.000,00 di cui Euro 215.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 27.06.2011 al Reg. Gen. n°21825 Reg. Part. n°3987, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per la somma di Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 21.09.2006 al Reg. Gen. n°45750 Reg. Part. n°10827, derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma di Euro 9.000.000,00 di cui Euro 4.500.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39189 Reg. Part. n°5760, derivante da erogazione parziale per un valore degli immobili liberati di Euro 4.450.000,00 , formalità di riferimento iscrizione del 21.09.2006 Reg. Part. n°10827, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39191 Reg. Part. n°5762, derivante da frazionamento in quota, formalità di riferimento iscrizione del 21.09.2006 Reg. Part. n°10827, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39194 Reg. Part. n°5765, derivante da frazionamento in quota, formalità di riferimento iscrizione del 03.04.2008 Reg. Part. n°2340, a favore di **BANCA CARIGE**

S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova e contro [illegible]

4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento trascritto a Genova in data 17.12.2015 al R.G. n. 32349 e al R.P. n. 23827 a favore del **CONDOMINIO VIA SANDULLI 5-7** e contro [illegible]

4.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- 4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* : dal raffronto tra lo stato attuale ed il Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/08 pratica n°2847/2009 del 22.05.2009 (allegato 8), non si sono riscontrate difformità .
- 4.3.2. *di conformità catastale* : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (allegato 3), non si sono riscontrate difformità .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dall'Amm.re Riccardo Marchiò in data 24.03.2016)

Spese ordinarie annue di gestione periodo 01.01.2016-31.12.2016 : **Euro 121,23 ;**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **Euro 701,58** .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

proprietaria del bene in quanto impresa edile costruttrice dell'autorimessa, quest'ultima edificata su terreni acquistati con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 21.09.2006 al R.G. 45749 R.P. 27246 derivante da atto notarile del 19.09.2006 Rep. n°26021/17319 a rogito Notaio Piero Biglia, per acquisto fattone da

divenuta proprietaria dei terreni con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 25.02.2003 al R.G. 7403 R.P. 5058 derivante da atto notarile del 15.02.2003 Rep. n°35687 a rogito Notaio Gianluca Bozzo, per acquisto fattone da

divenuto proprietario dei terreni con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 16.02.2000 al R.G. 4635 R.P. 3010 derivante da atto notarile del 25.01.2000 Rep. n°30139 a rogito Notaio Gianluca Bozzo per acquisto fattone da

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato nel 2005, con progetto n°1534/2005, e successive varianti di cui "Variante D.I.A. a permesso di costruire" Prot. 3415/2008 e "Permesso a costruire in sanatoria" Prot. 2847/2009, di cui per quest'ultima pratica è stato rilasciato il Provvedimento n°209 del 19.04.2013 (allegato 8); in data 15.09.2009 con Provvedimento n°219 veniva rilasciata la Certificazione di Agibilità dell'autorimessa (allegato 9) .

Dal raffronto tra lo stato attuale ed il "Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/08" pratica n°2847/2009 del 22.05.2009, non si sono riscontrate difformità .

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AC-VU, ambito di conservazione del verde urbano strutturato .

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

***Caratteristiche strutturali*:**	
Strutture verticali:	pilastri e setti in c.a. - condizioni: ottime
Travi:	-
Solai:	tipologia: solai in predalles
Copertura:	tipologia: copertura piana con finitura a verde
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: ottime
Balconi:	non presenti
***Componenti edilizie e costruttive*:**	
Pavim/ne esterna:	piazzale antistante i cancelli in asfalto - condizioni: discrete
Pareti esterne:	muratura in setti in c.a. – rivestimento in pietra : ottime
Portone atrio:	non presente
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: ottime
Porta caposcala:	non presente ; all'autorimessa si accede tramite due cancelli carrabili automatizzati
Infissi esterni:	non presenti
Infissi interni:	basculanti box - condizioni: ottime
Cucina:	non presente

Bagno:	non presente
Pavimenti:	battuto di cemento - condizioni: ottime
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico:	non presente
Ascensore:	non presente
Gas:	non presente
Elettrico:	in canalina esterna
Fognatura:	non presente
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	non presente
Termico:	non presente

11. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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 complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e 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 complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il *valore di mercato* verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali,

dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

11.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio : box stato conservativo normale valore minimo €/mq 1.600,00 - valore massimo €/mq 2.400,00 (allegato 10) ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. : Cornigliano box singoli valore minimo € 26.600,00 - valore massimo € 38.000,00 (allegato 11) ;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

11.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, Cornigliano, residenziale, periferica, con basso traffico veicolare, presenza di istituto scolastico secondario nella limitrofa Via Nino Cervetto; il fabbricato, di recente costruzione, si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione .

La zona è dotata di ampi spazi di parcheggio esterno e a breve distanza è presente un'altra costruzione con destinazione uguale a quella oggetto di stima; si precisa inoltre che le abitazioni presenti in zona sono quasi tutte dotate già dotate di box all'interno dei condomini stessi .

Il box, interno 49 (ex 11), identificato con il subalterno 49, posto al piano primo seminterrato, può contenere una autovettura.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagini precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 1.500,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

- €/mq 1.500,00 x mq 18,00 = *€ 27.000,00 diconsi :*

Valore complessivo € 27.000,00 (ventisettemila/00)

11.4. Valore di mercato

€ 27.000,00 x 0,50 = € 13.500,00 diconsi :

Valore di mercato € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 2° : piena proprietà del locale box sito nel Comune di Genova in Via Alfredo Sandulli civ. 7 interno 63 (ex 25) piano primo seminterrato

12) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del locale box facente parte della costruzione adibita ad autorimessa, sita nel Comune di Genova in Via Alfredo Sandulli civ. 5 e 7, e più precisamente :

box distinto dall'interno 63 (ex 25), posto al piano primo seminterrato ;

L'unità si trova in buono stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 1) .

12.1 - Dati tecnici immobile:

Superficie netta box mq 16,00

Superficie lorda box mq 18,00

12.2 – Identificativi catastali

Il box risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

, proprietà per 1/1 ;

con i seguenti dati (allegato 4) :

Sezione COR - Foglio 77 - mappale 1403 - sub. 63 - Via Alfredo Sandulli n. 7 int. 25 - piano S1 - Zona Censuaria 1A - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 16 mq - R.C. € 55,36 .

12.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 5), non si sono riscontrate difformità .

12.4 – Confini

Il box confina :

- a nord-est : con muri perimetrali verso intercapedine ;
- ad est : con muri divisori verso box interno 62 ;
- ad sud : con la corsia box ;
- ad ovest : con muri divisori verso box interno 64 .

12.5 – Attestato di Prestazione Energetica

Vista la destinazione dell'immobile, lo stesso non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dall'art. 13 comma 2 Legge Regionale 1/2015 del 06.03.2015 .

13. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : zona residenziale, periferica, con basso traffico veicolare, presenza di istituto scolastico secondario nella limitrofa Via Nino Cervetto .
La zona è mediamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche similari, mediamente servite da esercizi commerciali e servizi pubblici .

Collegamenti pubblici : a circa km 1,0 stazione ferroviaria di Genova Cornigliano, a circa 2,0 Km stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, a circa 5,0 Km stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 1,0 (casello Genova Aeroporto), a circa Km 1,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

14. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nel possesso della società esecutata

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

15.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : *nessuna*

15.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : *nessuna*

15.1.3. Atti di asservimento urbanistico : *nessuno*

15.1.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuno*

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

15.2.1. Iscrizioni :

- ipoteca legale iscritta a Genova in data 23.09.2015 al Reg. Gen. n°24132 Reg. Part. n°3794, per la somma di Euro 57.712,04 di cui Euro 28.856,02 di capitale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Bergamo e contro .
- ipoteca legale iscritta a Genova in data 16.07.2015 al Reg. Gen. n°17992 Reg. Part. n°2679, per la somma di Euro 688.715,48 di cui Euro 344.357,74

di capitale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano e contro

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 06.03.2013 al Reg. Gen. n°7139 Reg. Part. n°676, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di Euro 430.000,00 di cui Euro 215.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 27.06.2011 al Reg. Gen. n°21825 Reg. Part. n°3987, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per la somma di Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 21.09.2006 al Reg. Gen. n°45750 Reg. Part. n°10827, derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma di Euro 9.000.000,00 di cui Euro 4.500.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro
- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39189 Reg. Part. n°5760, derivante da erogazione parziale per un valore degli immobili liberati di Euro 4.450.000,00 , formalità di riferimento iscrizione del 21.09.2006 Reg. Part. n°10827, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro ;
- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39191 Reg.

Part. n°5762, derivante da frazionamento in quota, formalità di riferimento iscrizione del 21.09.2006 Reg. Part. n°10827, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro : ;

- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39194 Reg. Part. n°5765, derivante da frazionamento in quota, formalità di riferimento iscrizione del 03.04.2008 Reg. Part. n°2340, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

15.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento trascritto a Genova in data 17.12.2015 al R.G. n. 32349 e al R.P. n. 23827 a favore del **CONDOMINIO VIA SANDULLI 5-7** e contro

15.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

15.2.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuna*

15.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- 15.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* : dal raffronto tra lo stato attuale ed il Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/08 pratica n°2847/2009 del 22.05.2009 (allegato 8), non si sono riscontrate difformità .
- 15.3.2. *di conformità catastale* : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, non si sono riscontrate difformità .

16. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dall'Amm.re Riccardo Marchiò in data 24.03.2016)

Spese ordinarie annue di gestione periodo 01.01.2016-31.12.2016 : **Euro 121,23** ;

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **Euro 701,58** .

17. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

è proprietaria del bene in quanto impresa edile costruttrice dell'autorimessa, quest'ultima edificata su terreni acquistati con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 21.09.2006 al R.G. 45749 R.P. 27246 derivante da atto notarile del 19.09.2006 Rep. n°26021/17319 a rogito Notaio Piero Biglia, per acquisto fattone da

divenuta proprietaria dei terreni con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 25.02.2003 al R.G. 7403 R.P. 5058 derivante da atto notarile del 15.02.2003 Rep. n°35687 a rogito Notaio Gianluca Bozzo, per acquisto fattone da

divenuto proprietario dei terreni con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 16.02.2000 al R.G. 4635 R.P. 3010 derivante da atto notarile del 25.01.2000 Rep. n°30139 a rogito Notaio Gianluca Bozzo per acquisto fattone da

18. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato nel 2005, con progetto n°1534/2005, e successive varianti di cui "Variante D.I.A. a permesso di costruire" Prot. 3415/2008 e "Permesso a costruire in sanatoria" Prot. 2847/2009, di cui per quest'ultima pratica è stato rilasciato il Provvedimento n°209 del 19.04.2013 (allegato 8); in data 15.09.2009 con Provvedimento n°219 veniva rilasciata la Certificazione di Agibilità dell'autorimessa (allegato 9) .

Dal raffronto tra lo stato attuale ed il "Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/08" pratica n°2847/2009 del 22.05.2009, non si sono riscontrate difformità .

19. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in **zona AC-VU**, ambito di conservazione del verde urbano strutturato .

20. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

21. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	pilastri e setti in c.a. - condizioni: ottime
Travi:	-
Solai:	tipologia: solai in predalles
Copertura:	tipologia: copertura piana con finitura a verde
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: ottime
Balconi:	non presenti
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione esterna:	piazzale antistante i cancelli in asfalto - condizioni: discrete
Pareti esterne:	muratura in setti in c.a. – rivestimento in pietra : ottime
Portone atrio:	non presente
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: ottime
Porta caposcala:	non presente ; all'autorimessa si accede tramite due cancelli carrabili automatizzati
Infissi esterni:	non presenti
Infissi interni:	basculanti box - condizioni: ottime
Cucina:	non presente
Bagno:	non presente
Pavimenti:	battuto di cemento - condizioni: ottime
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico:	non presente
Ascensore:	non presente
Gas:	non presente
Elettrico:	in canalina esterna
Fognatura:	non presente
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	non presente
Termico:	non presente

22. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

22.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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 complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e 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 complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il *valore di mercato* verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

22.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, box stato conservativo normale valore minimo €/mq 1.600,00 - valore massimo €/mq 2.400,00 (allegato 10) ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. : Cornigliano box singoli valore minimo € 26.600,00 - valore massimo € 38.000,00 (allegato 11) ;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

22.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, Cornigliano, residenziale, periferica, con basso traffico veicolare, presenza di istituto scolastico secondario nella limitrofa Via Nino Cervetto; il fabbricato, di recente costruzione, si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione .

La zona è dotata di ampi spazi di parcheggio esterno e a breve distanza è presente un'altra costruzione con destinazione uguale a quella oggetto di stima; si precisa inoltre che le abitazioni presenti in zona sono quasi tutte dotate già dotate di box all'interno dei condomini stessi .

Il box, interno 63 (ex 25), identificato con il subalterno 63, posto al piano primo seminterrato, può contenere una macchina .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagini precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 1.500,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

- €/mq 1.500,00 x mq 18,00 = *€ 27.000,00 diconsi :*

Valore complessivo € 27.000,00 (ventisettemila/00)

22.4. Valore di mercato

€ 27.000,00 x 0,50 = € 13.500,00 diconsi :

Valore di mercato € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00)

LOTTO 3° : piena proprietà del locale box sito nel Comune di Genova in Via Alfredo Sandulli civ. 7 interno 65 (ex 27) piano primo seminterrato

23) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del locale box facente parte della costruzione adibita ad autorimessa, sita nel Comune di Genova in Via Alfredo Sandulli civ. 5 e 7, e più precisamente :

box distinto dall'interno 65 (ex 27), posto al piano primo seminterrato ;

L'unità si trova in buono stato di manutenzione e conservazione (vedere la documentazione fotografica - allegato 1) .

23.1 - Dati tecnici immobile :

Superficie netta box mq 19,00

Superficie lorda box mq 21,00

23.2 – Identificativi catastali

Il box risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

[illegible] Cat. Fisc. [illegible], proprietà per 1/1 ;

con i seguenti dati (allegato 6) :

Sezione COR - Foglio 77 - mappale 1403 - sub. 65 - Via Alfredo Sandulli n. 7 int. 11 - piano S1 - Zona Censuaria 1A - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 19 mq - R.C. € 65,74 .

23.3 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (allegato 7), non si sono riscontrate difformità .

23.4 – Confini

Il box confina :

- a nord : con la corsia box ;
- ad est : con l'ingresso carrabile civ. 7 ;
- a sud : con intercapedine ;
- ad ovest : con terrapieno .

23.5 – Attestato di Prestazione Energetica

Vista la destinazione dell'immobile, lo stesso non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come previsto dall'art. 13 comma 2 Legge Regionale 1/2015 del 06.03.2015 .

24. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : zona residenziale, periferica, con basso traffico veicolare, presenza di istituto scolastico secondario nella limitrofa Via Nino Cervetto .
La zona è mediamente servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria .

Caratteristiche zone limitrofe : le zone limitrofe hanno caratteristiche similari, mediamente servite da esercizi commerciali e servizi pubblici .

Collegamenti pubblici : a circa km 1,0 stazione ferroviaria di Genova Cornigliano, a circa 2,0 Km stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, a circa 5,0 Km stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe, autostrada a circa km 1,0 (casello Genova Aeroporto), a circa Km 1,0 aeroporto Cristoforo Colombo .

25. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nel possesso della società

26. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

26.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : *nessuna*

26.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : *nessuna*

26.1.3. Atti di asservimento urbanistico : *nessuno*

26.1.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuno*

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

26.2.1. Iscrizioni :

- ipoteca legale iscritta a Genova in data 23.09.2015 al Reg. Gen. n°24132 Reg. Part. n°3794, per la somma di Euro 57.712,04 di cui Euro 28.856,02 di capitale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Bergamo e contro
- ipoteca legale iscritta a Genova in data 16.07.2015 al Reg. Gen. n°17992 Reg. Part. n°2679, per la somma di Euro 688.715,48 di cui Euro 344.357,74 di capitale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano e contro
- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 06.03.2013 al Reg. Gen. n°7139 Reg. Part. n°676, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di Euro 430.000,00 di cui Euro 215.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro
- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 27.06.2011 al Reg. Gen. n°21825 Reg. Part. n°3987, derivante da concessione a garanzia di apertura di

credito per la somma di Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

- ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 21.09.2006 al Reg. Gen. n°45750 Reg. Part. n°10827, derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma di Euro 9.000.000,00 di cui Euro 4.500.000,00 di capitale, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro
- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39189 Reg. Part. n°5760, derivante da erogazione parziale per un valore degli immobili liberati di Euro 4.450.000,00 , formalità di riferimento iscrizione del 21.09.2006 Reg. Part. n°10827, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro
- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39191 Reg. Part. n°5762, derivante da frazionamento in quota, formalità di riferimento iscrizione del 21.09.2006 Reg. Part. n°10827, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro
- annotazione iscritta a Genova in data 29.10.2008 al Reg. Gen. n°39194 Reg. Part. n°5765, derivante da frazionamento in quota, formalità di riferimento iscrizione del 03.04.2008 Reg. Part. n°2340, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova e contro

26.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento trascritto a Genova in data 17.12.2015 al R.G. n. 32349 e al R.P. n. 23827 a favore del **CONDOMINIO VIA SANDULLI 5-7** e contro

26.2.3. Altre trascrizioni : *nessuna*

26.2.4. Altre limitazioni d'uso : *nessuna*

26.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

- 4.3.1. *di conformità urbanistico edilizia* : dal raffronto tra lo stato attuale ed il Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/08 pratica n°2847/2009 del 22.05.2009 (allegato 8), non si sono riscontrate difformità .
- 4.3.2. *di conformità catastale* : dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, non si sono riscontrate difformità .

27. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese condominiali (dati forniti dall'Amm.re Riccardo Marchiò in data 24.03.2016)

Spese ordinarie annue di gestione periodo 01.01.2016-31.12.2016 : **Euro 121,23 ;**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **Euro 701,58** .

28. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

è proprietaria del bene in quanto impresa edile costruttrice dell'autorimessa, quest'ultima edificata su terreni acquistati con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 21.09.2006 al R.G. 45749 R.P. 27246

derivante da atto notarile del 19.09.2006 Rep. n°26021/17319 a rogito Notaio Piero Biglia, per acquisto fattone da

è divenuta proprietaria dei terreni con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 25.02.2003 al R.G. 7403 R.P. 5058 derivante da atto notarile del 15.02.2003 Rep. n°35687 a rogito Notaio Gianluca Bozzo, per acquisto fattone da

è divenuto proprietario dei terreni con atto di compravendita, trascritto a Genova in data 16.02.2000 al R.G. 4635 R.P. 3010 derivante da atto notarile del 25.01.2000 Rep. n°30139 a rogito Notaio Gianluca Bozzo per acquisto fattone da

29. REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato edificato nel 2005, con progetto n°1534/2005, e successive varianti di cui "Variante D.I.A. a permesso di costruire" Prot. 3415/2008 e "Permesso a costruire in sanatoria" Prot. 2847/2009, di cui per quest'ultima pratica è stato rilasciato il Provvedimento n°209 del 19.04.2013 (allegato 8); in data 15.09.2009 con Provvedimento n°219 veniva rilasciata la Certificazione di Agibilità dell'autorimessa (allegato 9) .

Dal raffronto tra lo stato attuale ed il "Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/08" pratica n°2847/2009 del 22.05.2009, non si sono riscontrate difformità .

30. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale – vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AC-VU,

ambito di conservazione del verde urbano strutturato .

31. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

32. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

***Caratteristiche strutturali*:**	
Strutture verticali:	pilastri e setti in c.a. - condizioni: ottime
Travi:	-
Solai:	tipologia: solai in predalles
Copertura:	tipologia: copertura piana con finitura a verde
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: ottime
Balconi:	non presenti
***Componenti edilizie e costruttive*:**	
Pavimentazione esterna:	piazzale antistante i cancelli in asfalto - condizioni: discrete
Pareti esterne:	muratura in setti in c.a. – rivestimento in pietra : ottime
Portone atrio:	non presente
Scale:	tipologia: a rampa - servo scala: assente - condizioni: ottime
Porta caposcala:	non presente ; all'autorimessa si accede tramite due cancelli carrabili automatizzati
Infissi esterni:	non presenti
Infissi interni:	basculanti box - condizioni: ottime
Cucina:	non presente
Bagno:	non presente
Pavimenti:	battuto di cemento - condizioni: ottime
Pareti:	tinta lavabile - condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico:	non presente

Ascensore:	non presente
Gas:	non presente
Elettrico:	in canalina esterna
Fognatura:	non presente
Idrico:	sottotraccia
Telefonico:	non presente
Termico:	non presente

33. VALORE A METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

33.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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 complessivo* terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e 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 complessivo* dell'immobile considerato libero.

Il *valore di mercato* verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, dell'attuale crisi del mercato, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

33.2. Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio box stato conservativo normale valore minimo €/mq 1.600,00 - valore massimo €/mq 2.400,00 (allegato 10) ;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. : Cornigliano box singoli valore minimo € 26.600,00 - valore massimo € 38.000,00 (allegato 11) ;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare e dei valori della zona .

33.3. Stima del valore complessivo

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, Cornigliano, residenziale, periferica, con basso traffico veicolare, presenza di istituto scolastico secondario nella limitrofa Via Nino Cervetto; il fabbricato, di recente costruzione, si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

La zona è dotata di ampi spazi di parcheggio esterno e a breve distanza è presente un'altra costruzione con destinazione uguale a quella oggetto di stima; si precisa inoltre che le abitazioni presenti in zona sono tutte dotate di box .

Il box, interno 65 (ex 27), identificato con il subalterno 65, posto al piano primo seminterrato, può contenere una macchina .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagini precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 1.500,00 .

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad :

- €/mq 1.500,00 x mq 21,00 = *€ 31.500,00 diconsi :*

Valore complessivo € 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00)

33.4. Valore di mercato

€ 31.500,00 x 0,50 = € 15.750,00 diconsi :

Valore di mercato € 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta/00)

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

34.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13.02.2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Franco Davini ;
- giuramento in data 24.02.2016 ;
- sopralluogo effettuato in data 10.03.2016 con rilievo degli immobili, e riprese fotografiche .

34.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale ;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai progetti approvati, visione dei progetti e richiesta delle copie ;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per l'acquisizione delle informazioni relative ai condoni edilizi presentati .

Genova, 31 marzo 2016

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
GEOM. DELEHAYE LUIGI N.2042

(Geom. Luigi Delehaye)

Allegati:

1 - Documentazione fotografica
2 - Visura storica catastale box interno 49
3 - Planimetria catastale box interno 49
4 - Visura storica catastale box interno 63
5 - Planimetria catastale box interno 63
6 - Visura storica catastale box interno 65
7 - Planimetria catastale box interno 65
8 - Permesso a costruire in sanatoria Pratica 2847/2009 del 22.05.2009 e relativo provvedimento n°209 del 19.04.2013
9 - Certificato di agibilità Provvedimento n°219 del 15.09.2009
10 - Valori OMI - 2° semestre 2015
11 - Valori FIAIP

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto **Geometra Luigi Delehaye**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal CONDOMINIO VIA SANDULLI 5-7 contro

Srl, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 31 marzo 2016

L' Esperto

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
GEOM. DELEHAYE LUIGI N.2042

(Geom. Luigi Delehaye)