Studio Tecnico
Geometra Fabio Giardina

P.za Tommaseo, 2/4
16129 GENOVA

tel. 010/36.58.22
e-mail info@geometragiardina.it – geometragiardina@pec.it

R.E. 419/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Franco Davini

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

Relazione di stima del geom. Fabio Giardina

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1896e3d41537901f196cd7cfc9

SOMMARIO

	Premessa - Quesito	*pag. 3*
Cap. Primo	*Identificazione bene pignorato*	*pag. 4*
Cap. Secondo	*Descrizione sommaria*	*pag. 5*
Cap. Terzo	*Stato di possesso*	*pag. 5*
Cap. Quarto	*Vincoli e oneri giuridici*	*pag. 6*
Cap. Quinto	*Altre informazioni per l'acquirente*	*pag. 7*
Cap. Sesto	*Attuali e precedenti proprietari*	*pag. 7*
Cap. Settimo	*Regolarità edilizia*	*pag. 7*
Cap. Ottavo	*Indagine urbanistica*	*pag. 8*
Cap. Nono	*Vincoli*	*pag. 8*
Cap. Decimo	*Caratteristiche descrittive*	*pag. 8*
Cap. Undicesimo	*Valutazione del prezzo a base d'asta*	*pag. 9*
Cap. Dodicesimo	*Divisione in lotti*	*pag. 10*
Cap. Tredicesimo	*Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.*	*pag. 10*

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d415379011196cd7cfc9

PREMESSA - QUESITO

Il sottoscritto geom. Fabio Giardina, libero professionista con studio in Genova, Piazza Tommaseo 2/4 - tel. 010/36.58.22, iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino, veniva nominato quale Esperto d'ufficio e riceveva incarico di redigere il giudizio di stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

   a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

   dovranno essere indicati:

   - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni,
   - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
   - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
   - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

opponibili all'acquirente;

dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

e) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

BENE PIGNORATO

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso abitativo sita in Comune di Cogoleto (GE) – residence "Villa Beuca" – Via Agrifoglio civico 6, e locale ad uso box sito in Comune di Cogoleto (GE) – residence "Villa Beuca" – Via Agrifoglio civico 6A.

CAPITOLO PRIMO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1. immobile

Piena proprietà dell'abitazione sita in Cogoleto (Ge) – Residence "Villa Beuca" – parte del nucleo "N" di Via Agrifoglio contrassegnata col numero civico 6 *(vedi foto)*, composta da ingresso/zona giorno/cucina, due camere da letto, bagno, terrazza al piano, giardino, con annessa cantina al piano terra e terrazza al piano secondo/copertura.

Piena proprietà del box sito in Cogoleto (Ge) – Residence "Villa Beuca" – parte del nucleo "N" di Via Agrifoglio contrassegnata col numero civico 6A *(vedi foto)*, posto al piano strada/terra della superficie catastale di mq. 21.

1.1.Dati tecnici

Abitazione:

superficie commerciale complessiva = mq. 69,00;

superficie utile abitazione = mq. 59,00;

altezza media interna abitazione = m 2.70;

superficie utile cantina = mq. 20,00;

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

superficie utile totale terrazzi = mq. 35,00;

superficie giardino = mq. 95,00.

Box:

superficie commerciale complessiva = mq. 21,00;

superficie utile = mq. 20,00;

altezza interna = m 2.50;

1.2. Calcolo superficie commerciale/virtuale

Abitazione = mq. 69,00 + 15% di mq. 20,00 + 10% di mq. 35,00 + 5% di mq. 95,00 = mq. 80,25.= arrotondata a mq. 80,00.=

Box = mq. 21,00.=

1.3. Identificativi catastali *(allegato "A" visura e planimetria)*

Gli immobili in esame (casa e box) risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Genova, Comune di Cogoleto in capo alla sotto indicata ditta:

Rossi Elisa nata a Genova (GE) il 11/08/1985 – c.f. RSS LSE 85M51 D969H – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti rispettivi identificativi e dati di classamento:

casa = foglio 17 – particella 879 – subalterno 27 e 40 – categoria A/2 – classe 3^ - vani 4,5 – R.C. €. 534,53.=;

box = foglio 17 – particella 879 – subalterno 26 – categoria C/6 – classe 7^ - consistenza mq. 21 – R.C. €. 117,13.=;

1.4. Regolarità catastale – *(comma 1bis dell' art.29 della legge n. 52 del 1985).*

La planimetria catastale del'abitazione tralascia la rappresentazione del servizio igienico realizzato nel locale cantina.

La pianta del box corrisponde allo stato dei luoghi. In merito si segnala però l'omessa rappresentazione del varco d'accesso al limitrofo sottoscala/intercapedine.

L'intestazioni riportate nelle rispettive visure catastale corrispondono all'attuale proprietà.

1.5. Confini

Abitazione:

Nord: con altra proprietà;

Est: con altra proprietà;

Sud: con via Agrifoglio;

Ovest: con altra proprietà.

Box:

Nord: con cantina civ. 6;

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Est: con altra proprietà;

Sud: con via Agrifoglio;

Ovest: con intercapedine.

CAPITOLO SECONDO - DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare del comprensorio comunale, poco distante dal paese di Cogoleto, nell'ambito di un quartiere a prevalente indirizzo residenziale, scarsamente servita da attività commerciali, servizi di primaria necessità e da trasporto pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere abitativo civile, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Arenzano) a circa km. 7 – stazione ferroviaria di Cogoleto a circa km 2,5 – ospedale di Arenzano a circa km 7

CAPITOLO TERZO - STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla

. . .

CAPITOLO QUARTO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.1.5. Spese condominiali: nessuna trattandosi di immobile indipendente.

4.1.6. Attestazione prestazione energetica: si veda il certificato già agli atti *(allegato "C")*.

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

Si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti *(allegato "D")*

4.2.1. *Iscrizioni:* come da certificato notarile allegato;

4.2.2. *Trascrizioni:* come da certificato notarile allegato;

4.2.3. *Pignoramenti:* come da certificato notarile allegato;

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: come descritto al paragrafo settimo, per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 3.000.=..

4.3.2. di conformità catastale: in via cautelativa, si stima un costo minimo di €. 500.=..

CAPITOLO QUINTO - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna trattandosi di immobile con gestione autonoma.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna trattandosi di immobile con gestione autonoma.

CAPITOLO SESTO - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietario

All'esecutata i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di permuta rep. n. 158151/30262 del 6/03/2015 trascritto a Savona in data 9/03/2015 – n.ri 1232/1570, a rogito del Notaio Domenico Manuti di Varazze (Sv), dalla

6.2. Precedenti proprietari

Alla i immobili in esame sono pervenuti per atto di compravendita rep. n. 153435 del 29/06/2010 trascritto a Savona in data 07/07/2010 – n.ri 7173/4982, a rogito del Notaio Domenico Manuti di Varazze (Sv), per acquisto fattone dalla Società "Green Life Projects s.r.l." con sede in Roma.

CAPITOLO SETTIMO - REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il complesso immobiliare - residence "Villa Beuca", comprendendovi quindi anche il nucleo "N", è stato edificato ad inizio degli anni duemila; sulla scorta del progetto n. 277/1998 è stata rilasciata in data 14/02/2000 la concessione ad edificare n. prot. 20015/98 *(allegato "E")*.

Oltre la suddetta istanza, dalla consultazione degli archivi comunali, sono individuabili i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in variante n. 705 del 30/07/2001 – pratica n. 10/2001;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 705 del 18/01/2002 – pratica n. 10/2001.

Per l'esecuzione delle varianti in corso d'opera alla concessione madre, sono state presentate diverse istanze per i rispettivi nuclei, e relativamente al nucleo N si segnalano i seguenti titoli:

- Denuncia di inizio attività n. 11650 del 14/06/2003 – pratica n. 189/2003;
- Denuncia di inizio attività n. 23206 del 26/11/2003 – pratica n. 377/2003 *(allegato "F")*.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

Oltre le suddette comunicazioni, non sono reperibili pratiche edilizie e/o domande di sanatoria e/o comunicazioni o autorizzazioni interessanti l'immobile pignorato.

Dalla disamina degli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica di variante anzidetta e cioè ultimo stato legittimato dell'abitazione e suoi accessori, non si segnalano incongruenze con lo stato dei luoghi visionato presumendosi, quindi, la regolarità amministrativa dell'abitazione.

Per quanto concerne la cantina, che alla data della visita era adibita a camera da letto, invece è da segnalare l'irregolarità riscontrata e consistente nella realizzazione di un servizio igienico dotato di tutti gli apparecchi igienici.

Quindi secondo quanto potuto consultare, non essendo reperibili titoli edilizi legittimanti detta innovazione alla cantina, deve presumersi la non regolarità amministrativa della stessa.

In considerazione di quanto sopra, nel caso di specie, per l'eventuale regolarizzazione della difformità riscontrata sarà necessario predisporre la pratica di mantenimento in sanatoria cui alla L.R. n. 16/08 e s.m.i. che consente, per le opere eseguite in assenza di comunicazione e assentibili, di regolarizzare le stesse con l'invio della richiesta di mantenimento al Comune, corredata da tutta la specifica e necessaria documentazione, eventuali deroghe igienico-sanitarie e/o quant'altro si rendesse necessario oltre il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria, quantificabile in minimo €. 2.000,00.=..

Si rileva infine che per il complesso immobiliare, e quindi anche per il nucleo N, è stato rilasciato il decreto di agibilità prot. n. 15.260 del 16/07/2004 *(allegato "G")*.

CAPITOLO OTTAVO - INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. – Piano Regolatore Generale – approvato con D.P.G.R. n. 387 del 11/12/1998 e s.m.i., gli immobili in oggetto sono ricompresi in una zona "BT" – turistico/ricettiva.

CAPITOLO NONO - VINCOLI

Gli immobili in oggetto risultano ricompresi in zona soggetta al R.D. 3267/23 e s.m.i. (vincolo idrogeologico) e parzialmente in zona boscata (L. 431/85).

CAPITOLO DECIMO - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

I cespiti in esame sono ubicati nella prima fascia collinare che circonda Cogoleto, nell'ambito nord in località Beuca, e sono parte del residence "Villa Beuca" polo di recente edificazione costituito da residenze, case vacanze, strutture ricettive ed alberghiere.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d4153790 1f196cd7cfc9

Specificatamente la casa in parola è parte del nucleo N del complesso, in posizione leggermente defilata, comunque con vista aperta e panoramica sul fronte sud/ovest; è facilmente raggiungibile tramite la pubblica via Agrifoglio.

L'immobile si presenta in condizioni complessive buone, di semplice architettura; le facciate sono finite con intonaco ed ultimate in tinta, in buono stato conservativo.

L'abitazione è distribuita in modo razionale, si sviluppa su due livelli, e si presenta in buono stato di conservazione; l'ubicazione fa sì che goda, nel complesso, di una buona luminosità, panoramicità e quiete *(vedi foto)*.

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

Infissi:	interni ed esterni in alluminio, doppio vetro, il tutto in buono stato;
Pavimenti:	gres/laminato;
Impianto elettrico:	sottotraccia;
Impianto di riscaldamento:	autonomo mediante fan coil a gas;
Apparecchi igienici:	di tipo corrente in buono stato;
Rubinetterie:	di tipo corrente in buono stato;
Rivestimenti:	cucina e bagno in piastrelle;
Finiture delle pareti:	in tinta;
Finiture dei soffitti:	in tinta;
Distribuzione dei locali:	razionale;
Stato di manutenzione:	buono.

CAPITOLO UNDICESIMO - VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter 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 della stima dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

- Acquisizione 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*

piena proprietà della casa distinta dal civico 6 di Via Agrifoglio in Cogoleto (Ge) ed annessi accessori, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 80,00.

Valore venale: mq. 80,00 x €/mq. 2.500,00 = €. 200.000,00.=.

piena proprietà del box distinto dal civico 6A di Via Agrifoglio in Cogoleto (Ge), per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 21,00.

Valore venale: mq. 21,00 x €/mq. 1.750,00 = €. 36.750,00.=.

Da quanto sopra si ottiene il seguente valore di stima complessivo, e cioè:

valore venale complessivo = €. 200.000,00. + €. 36.750,00. = €. 236.750,00.=

valore a base d'asta = ***€. 236.750,00. x 0,90*** *= €. 213.075,00.= arrotondabile ad* ***€. 213.000,00.=*** *(euro duecentotredicimila/00.=).*

CAPITOLO DODICESIMO - DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

CAPITOLO TREDICESIMO - Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.

13.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Franco Davini;
- Giuramento in sede dell'udienza in data 14/09/2016;
- Comunicazione in data 16/09/2016, a mezzo lettera raccomandata ed ordinaria, all'Esecutata per la fissazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 6/10/2016.

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle visure e planimetrie catastali;
- Ufficio anagrafe del Comune di Cogoleto per l'acquisizione dei relativi certificati;
- Ufficio visura progetti del Comune di Cogoleto per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative e/o eventuali elaborati grafici dei progetti approvati;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di eventuali pratiche di sanatoria e richiesta di copie;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria per consultazione dell'elenco dei vincoli ed acquisizione dell'eventuale documentazione inerente;
- Ufficio regionale per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica.

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9

13.3. Ulteriori accertamenti

- La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa.

In evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tanto espone e, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse opportuno, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 18 ottobre 2016

Geom. Fabio Giardina

Allegati:

A – visure e planimetrie catastali;

B – certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutata;

C – certificato energetico dell'abitazione;

D – certificato notarile ai sensi art 567 – comma 2 c.p.c.;

E – concessione edilizia prot. 20015/98;

F – denuncia di inizio attività prot. 23206/03;

G – certificato di agibilità prot. 15260/04;

H – documentazione fotografica.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Fabio Giardina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa d:

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

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18 ottobre 2016

L'Esperto Geom. Fabio Giardina

Firmato Da: GIARDINA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aa0c1895e3d41537901f196cd7cfc9