

David Camposaragna

Geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3

16122 Genova

Tel./Fax: +39 010/81.99.003

Cell:+39 349/472.35.90

e-mail: geom.david@libero.it

pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D9690

Partita Iva: 01561320993

R.E. 177/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

debitore esecutato

G.E.: Dott. Roberto BONINO

RELAZIONE DI STIMA



David Camposaragna
Geometra

LOTTO 1: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova, Via delle Eriche Civ. 100 Interno 10;

LOTTO 2: box, posto al secondo piano sottostrada, sito in Comune di Genova, avente accesso dai Civv.71-91 di Via dei Ciclamini distinto con il numero 92 (già 33).

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 100 di Via delle Eriche e più precisamente:

appartamento, posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, angolo cottura e balcone.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 54,50.

Balcone: superficie lorda commerciale: mq. 2,15.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 54,50 x 1,00 +30% di mq. 2,15 = mq. 55,15.

1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo : con i seguenti dati:

Sezione QUA, foglio 4, mappale 574, sub. 69 – Via delle Eriche – Civ. 100, piano 3, interno 10 - categoria A/3 - classe 4 - vani 3,5 - R.C. €. 587,47 (cfr. con All. "C").

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.



David Camposaragna
Geometra

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con appartamento interno 9;
- a est: con muro perimetrale su Via delle Eriche;
- a sud: con muro perimetrale su vano ascensore e montacarichi;
- a ovest: con corridoio d'ingresso e con appartamento interno 9.

LOTTO 2: Piena proprietà -' el box sito in Comune di Genova, facente parte dell'autorimessa a due piani a servizio di più caseggiati ricavata sotto la piazza pubblica antistante dal lato Ovest l'edificio in oggetto e distinta con i Civv. 71-91 di Via dei Ciclamini e più precisamente:

box posto al piano secondo sottostrada, distinto con il numero 92 (già 33).

1.1 - Dati tecnici:

Box: superficie lorda commerciale: mq. 14,00.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 14,00 x 1,00 = mq. 14,00.

1.3 – Identificativi catastali

- Il box, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo con i seguenti dati:

Sezione QUA, foglio 4, mappale 408, sub. 280 – Via dei Ciclamini – Civv. 71-91, piano S2, interno 92 - categoria C/6 - classe 3 - 13 m² - R.C. €. 173,22 (cfr. con All. "C1").

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

Il box così confina:

- a nord: con box numero 91;



David Camposaragna
Geometra

- a est: con muro perimetrale su intercapedine;
- a sud: con box numero 93;
- a ovest: con area di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale di tipologia popolare con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Stazione Genova - Quarto dei Mille a circa Km.2,70, Svincolo Autostradale Genova - Nervi a circa Km. 3,55, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 15,00.

3. STATO DI POSSESSO

Entrambi i lotti sono nella disponibilità del Sig. Franco Nalbone.

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:

- Iscrizione contro del 07/03/2008 – R.P. n°. 1665, R.G. n°. 7553 Pubblico Ufficiale Catalano Maria Serena Rep. n°. 4499/1663 del 29/02/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – immobili siti in Genova, (cfr. con All. "B");



David Camposaragna
Geometra

- Iscrizione contro del 17/07/2014 – R.P. n°. 2335, R.G. n°. 16516 Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova Rep. n°. 1380 del 17/07/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – immobili siti in Genova, (cfr. con All. “B”).

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 01/04/2016 – R.P. n°. 6207, R.G. n°. 8890 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte Appello Genova Rep. n°. 1996/2016 del 09/03/2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Genova (cfr. con All. “B”).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

LOTTO 1: A seguito del sopralluogo si è riscontrata una difformità relativa al posizionamento della porta di accesso alla camera matrimoniale posta a sud, (cfr. con tavola stato di raffronto All. “F” e con All. “L” foto n°. 15).

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il costo viene stimato in circa €. 2.500,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ai sensi dell’art.21 bis comma 03 essendo le opere già eseguite, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 32,00).

LOTTO 2: Nessuna.

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

LOTTO 1: Completata la sanatoria edilizia, non sarà necessario provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale, in quanto quella depositata presso l’Agenzia del Territorio riporta la corretta distribuzione dei vani.

LOTTO 2: Nessuna.



David Camposaragna
Geometra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

LOTTO 1: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *preventivo es. 2016*
€. 562,52 circa.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: *deliberate e pagate anno 2016* **€. 87,09 circa.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *4° rata spese ordinarie es. 2016 scadenza 31/10/2016* **€. 140,00 circa.**

LOTTO 2: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *gestione ordinaria es. 2016* **€. 0,08 circa.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: *sono presenti crediti derivanti da versamento rate arretrate da parte del Comune di Genova pari ad* **€. 73,80 circa.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *gestione straordinaria saldo lavori ai giunti* **€. 32,83 circa.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

..... beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita Rep. n°.61949 del 22/06/2000, a rogito del Notaio Giorgio Figari di Genova, per acquisto fattone da r. con All. "H").

6.2 Precedenti proprietari

..... i beni pervennero per atto di compravendita Rep. n°.438 del 29/03/1990, a rogito del Notaio Carlo Trucchi di Genova, per acquisto fattone r. con All. "H").



David Camposaragna
Geometra

7. REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO 1: Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto n°.246 dell'anno 1984, approvato con ordinanza del Sindaco n°. 1262 del 16/10/1984 e successive varianti.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. "C"), con la planimetria del progetto n°.3696 del 2009 comunicazione di avvio attività opere interne ai sensi dell'art.21 punto 2 lettera c L.R. 16/08 e L.R. 45/08 (cfr. con tavola stato di raffronto All. "F"), si è riscontrata una difformità relativa al posizionamento della porta di accesso alla camera matrimoniale posta a sud, (cfr. con All. "L" foto n°. 15).

Lo scrivente tiene a precisare che le tavole dello stato attuale e di progetto sono identiche, mentre nella tavola di raffronto vengono rappresentate, rispettivamente con il colore giallo (demolito) e rosso (costruito), le opere descritte nella relazione tecnica asseverata: "...costruzione tramezza e relativa apertura vano porta; spostamento vano porta zona cucina-camera, sostituzione pavimentazione, sostituzione porte interne..." (cfr. con relazione tecnica asseverata a pag.3 di 3 All. "F").

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008, così come descritto al punto 4.3 pag. 5.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n°. 1628 del 18/12/1989 (cfr. con All. "G").

LOTTO 2: Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto n°.316 dell'anno 1986, a seguito di approfondite ricerche effettuate



David Camposaragna
Geometra

presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova non è stato possibile reperire il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

8. INDAGINE URBANISTICA

LOTTO 1: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, il fabbricato in oggetto è ricompreso al Foglio 40, del Municipio 9 – Levante, in Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. con All. "D").

LOTTO 2: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, il fabbricato in oggetto è ricompreso al Foglio 45, del Municipio 9 – Levante, in Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. con All. "D1").

9. VINCOLI

LOTTO 1: L'immobile non risulta sottoposto al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), ma risulta sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), ed al vincolo aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004, art.142 (L.431/1985) corsi d'acqua e relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150 metri. (cfr. con All. "E").

LOTTO 2: L'immobile non risulta sottoposto al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), ma risulta sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere c) e d) (già D.



David Camposaragna
Geometra

Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. "E1").

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

LOTTO 1 - Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: buone.
- Travi: cemento armato - condizioni: buone.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: buone.
- Copertura: tipologia: tetto a terrazzo non praticabile - condizioni: buone.
- Scale: tipologia: a rampe in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: buone.
- Balconi: materiale: soletta in c.a. con ringhiera in metallo e lastra in vetro - condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: in piastrelle - condizioni: buone.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: pannelli in c.a. rigato - condizioni: buone.
- Portone atrio: tipologia: ad anta unica - materiale: metallo - condizioni: buone.
- Scale: gradini in marmo, pianerottoli e pavimento atrio in marmo, pareti atrio in tinta lavabile in parte rivestite in legno, scale in tinta lavabile - condizioni: buone.
- Porta caposcala: anta singola a battente in legno tamburato - condizioni: buone.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in alluminio - condizioni: buone - tapparelle in PVC con azionamento elettrico - condizioni: buone.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: buone.
- Angolo Cottura: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: buone.



David Camposaragna
Geometra

- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: buone.
- Pavimenti: in parquet condizioni: buone.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico: video citofono.
- Ascensore: presente.
- Gas: alimentazione gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: autonomo.

LOTTO 2 - Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: buone.
- Travi: cemento armato - condizioni: buone.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: piazzali antistanti l'ingresso all'autorimessa in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: pannelli in c.a. - condizioni: buone.
- Porte di accesso all'autorimessa: tipologia: serranda elettrica ad anta unica - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.
- Porta di accesso al box: tipologia: serranda manuale ad anta unica - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Pavimento: piastrelle in gres condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile- condizioni: sufficienti.



David Camposaragna
Geometra

Impianti:

- Elettrico: fuoritraccia.

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile è la **G** con IPE **140,66 kWh/m²**, attestato di certificazione energetica n°. **50244** trasmesso il **21-11-2012** (cfr. con All. "I").

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. 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 quelli 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 dei fabbricati di cui le unità immobiliari in questione fanno 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 degli immobili considerati liberi.

12.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*; esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall' Osservatorio F.I.A.I.P.*; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



David Camposaragna
Geometra

12.3. Stima del valore a base d'asta

LOTTO 1: I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Periferica/QUARTO ALTA TU.M (V.DEGLI IRIS-V.DELLE ERICHE)			
Codice di zona: D18 - Microzona catastale n°.82			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 1.900,00	€ 2.700,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 1.900,00.

- Appartamento della superficie virtuale pari a mq.55,15, arrotondato a mq.55,00:
mq. 55,00 x €/mq. 1.900,00 = €. 104.500,00.

Valore a base d'asta : €. 104.500,00.

LOTTO 2: I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2016 - Semestre 1			
Fascia/zona: Periferica/QUARTO ALTA TU.M (V.DEGLI IRIS-V.DELLE ERICHE)			
Codice di zona: D18 - Microzona catastale n°.82			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	€ 1.900,00	€ 2.700,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è al di sotto di quello minimo, ovvero pari ad €. 1.500,00.

- Box della superficie virtuale pari a mq. 14,00:
mq. 14,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 21.000,00.

Valore a base d'asta : €. 21.000,00.



David Camposaragna
Geometra

13. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente precisa che entrambi i lotti non sono divisibili in natura.

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 28/07/2016, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell' udienza in data 27/09/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 03/10/2016, mediante invio di raccomandata al Sig. Franco Nalbone e comunicazione via PEC al creditore procedente;
- sopralluogo in data 31/10/2016, alla presenza c

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visure Telematiche Catastali dei beni, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria;
- accessi presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per la ricerca delle autorizzazioni amministrative;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per verificare eventuali richieste di condono;
- accessi presso l'Archivio Notarile di Genova per la richiesta della copia conforme all'originale dell'atto di compravendita in data 12/10/2016 e ritiro in data 19/10/2016.

----- 0 0 0 -----



David Camposaragna
Geometra

ALLEGATI:

- ALL. A:** Lettera Raccomandata A/R e PEC;
- ALL. B:** Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- ALL. C:** Documentazione Catastale (Lotto 1);
- ALL. C1:** Documentazione Catastale (Lotto 2);
- ALL. D:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.40 (Lotto 1);
- ALL. D1:** Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.45 (Lotto 2);
- ALL. E:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 40 (Lotto 1);
- ALL. E1:** Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 45 (Lotto 2);
- ALL. F:** Progetto n°.3696 del 2009 (Lotto 1);
- ALL. G:** Dichiarazione di abitabilità (Lotto 1).
- ALL. H:** Atto di compravendita;
- ALL. I:** Attestato di Prestazione Energetica (Lotto 1);
- ALL. L:** Documentazione fotografica (Lotto 1);
- ALL. L1:** Documentazione fotografica (Lotto 2).

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 14/12/2016

L'Esperto

.....
(Geom. David Camposaragna)

