

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. Dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Geometra Claudia Paci

Iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al

n° 2293 con studio in Genova - 16125 - Via Oberto Cancelliere 20/3 - telefono

338 6775321

mail: geompaciaclaudia@libero.it - paci@geopec.it



LOTTO costituito da:

A) appartamento posto al piano primo e sottotetto del fabbricato sito in Comune di Camogli (GE) via Chiesa Vecchia di Bana civico 28 contraddistinto con gli identificativi catastali foglio 4 mappale 1176 subalterno 5

B) autorimessa posta al piano seminterrato via Chiesa Vecchia di Bana civico 27 in Comune di Camogli (GE) contraddistinto con gli identificativi catastali foglio 4 mappale 1075 subalterno 4

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà degli immobili siti in Comune di Camogli in via Chiesa Vecchia di Bana rispettivamente civico 28 e civico 27 (All.to 1 - stralcio mappa catastale; Foto 1 - 2). Si precisa che con il numero civico 27 sono individuati toponomasticamente sia l'edificio che si sviluppa per più piani (denominato dalla scrivente " 81 ") sia la costruzione seminterrata (denominata dalla scrivente " 82").

A) - appartamento - avente accesso indipendente dal civico 28 (indicato con il CIVICO 27 nell'atto di pignoramento) posto al piano primo e sottotetto collegati con scala interna composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazzo, vano tecnico per alloggiamento caldaia e sottotetto con bagno (All.to 2).

B) - autorimessa (AU.to 3) - costituita da locali distinti risultanti accorpate nella planimetria catastale protocollo GE0126739 del 14/062013 (All.to 14); di fatto un locale (box 1) è posto al piano seminterrato dell'edificio indicato nello stralcio del foglio 4 della mappa catastale con (B 1" (All.to 1 - Fot 02)



ed i restanti locali (ingresso, spogliatoi, doccia, box 2, box 3) facenti parte della costruzione indicata con "B 2" (All.to 1 - Foto 2)

1.1 - Dati tecnici

Immobile A) appartamento:

piano primo superficie calpestabile circa mq. 52,00

vano tecnico superficie calpestabile circa mq. 4,00

superficie lorda circa mq. 76,00

terrazzo circa mq. 24,00

sottotetto superficie calpestabile circa mq. 57,50

superficie lorda circa mq. 82,00

Immobile B) autorimessa:

Nel complesso come individuata sulla planimetria catastale (All.to 14).

Superficie calpestabile circa mq. 120,00;

superficie lorda circa mq. 136,00.

1.2 - Calcolo superficie di riferimento

Immobile A) appartamento

mq. 76,00 + (82,00*0,30) = mq. 100,60

terrazzo mq. 24,00 x 0,25 = mq. 6,00

Superficie di riferimento= mq. 106,60 arrotondata a mq.106,00

(mq. 100,60 + mq. 6,00)

Immobile BJ autorimessa

superficie di riferimento= mq.136,00

1.3- Identificativi catastali

Gli immobili risultano attualmente censiti all'Agenzia delle Entrate - Se zj

Catastali del Comune di Camogli con i seguenti dati:



Immobilie AJ - appartamento - via Chiesa Vecchia di Bana ci vico 28 - piano 1° e sottotetto -

Foglio 4 - Particella 1176 - Subalterno 5 - Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza vani 3,5 - Superficie catastale totale mq. 110, escluse aree scoperte mq. 106 Rendita Euro 822,46; in capo

(All.to 4).

Immobilie BJ - autorimessa - via Chiesa Vecchia di Bana civico 27-

Foglio 4 - Particella 1075 - Subalterno 4 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza mq. 125 - superficie catastale totale mq. 130 - Rendita € 1.181,40; in capo a

proprietario per 1/1 (All.to 5).

L'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 2 e 3 e dall'accorpamento di una porzione del piano seminterrato (spogliatoio) del subalterno 1. Detti subalterni sono indicati erroneamente con il foglio 7 (All.ti 6-7-8 planimetrie catastali - AH.ti 9-10-11 visure storiche per immobile) e con gli identificativi catastali - foglio 7 mappale 1075 subalterni 1,2,3 - sono stati oggetto di sentenza di assegnazione casa coniugale trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 09/01/2012 registro generale n. 741 Registro particolare n. 593 (All.to 12).

In oggi la visura storica per immobile del subalterno 1 (All.to 11) evidenzia la variazione per modifica identificativo Nella planimetria catastale del subalterno 1 è rammostrata la porzione locale "spogliatoio".

(v. anche quanto riportato ai capitoli 3 - 4 - 5).

1.4 - Regolarità catastale

Presso Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali sono state reperite le planimetrie:



Immobile A) - appartamento - planimetria proto collo n. Ge0055119 del 13/02/2008 a firma del geon1etraArdito Nicolò (All.to 13 - ultima planimetria in atti)
Dal raffronto tra lo stato attuale (All.to 2), di cui la scrivente ha eseguito il rilievo e l'ultima planimetria in atti (All.to 13) si rileva che non è rappresentata la finestra della camera sul lato est e nel sottotetto non è indicato il servizio igienico.

Immobile B) - autorimessa .. planimetria protocollo n. Ge0126739 del 14/06/2013 a firma del geometra Ardito Nicolò (All.to 14 - ultima planimetria in atti).

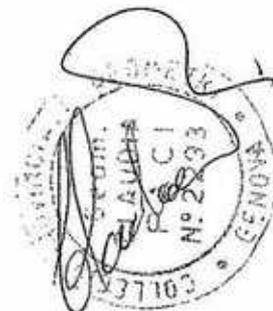
Dal raffronto tra lo stato attuale (All.to 3), di cui la scrivente ha eseguito il rilievo e l'ultima planimetria in atti (All.to 14) si rileva che:

- il box 1 (edificio "81") è accorpato al compendio "9 2" - così denominato dalla scrivente nell'allegato 1;
- diverso accesso al box 1 ed assenza di partizioni interne e della scala che conduce al piano superiore;
- nel compendio "82" (ingresso, spogliatoi e boxes 2 e 3) mancano gli accessi sul fronte Nord;
- non sono indicate le spalline del varco tra ingresso e spogliatoi;
- non è indicato il tamponamento tra il box 2 e il box 3.

1.5- Confini

immobile A .. appartamento

- nord: muri perimetrali verso sub 4
- est: muri perimetrali verso sub 2 e sub 4
- sud: muri perimetrali verso sub 4
- ovest: tramite terrazzo annesso sub 4
- sotto : appartamento sub 4
- sopra: il tetto



immobile B 1 - autorimessa

- nord: muri perimetrali verso distacco;
- est: : muri perimetrali verso distacco;
- sud: inter.capedine/terrapieno;
- ovest: intercapedine/terrapieno;
- sotto : terreno
- sopra: unità immobiliare civico 27.

immobile B 2 -

- nord: muri perimetrali verso distacco;
- est: intercapedine
- sud: locale tecnico/intercapedine/terrapieno;
- ovest: muri perimetrali verso distacco;
- sotto: terreno;
- sopraterreno.

1.6- REGOLARITA' EDILIZIA

Presso il Comune di Camogli risultano rubricate le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n° 215/10, riguardante l'intero edificio civico 28 e la strada carrabile di accesso insistente su mappali non oggetto di pignoramento. Per il piano terreno dell'edificio era chiesto il cambio di destinazione d'uso e per il piano primo e sottotetto (che attiene l'oggetto della presente) opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione ai sensi dell'art. 43 L.R. n. 16/2008.

In data 29 Marzo 2012 - Prot. n. 65/2 veniva chiesta la fusione delle pratiche relative all'edificio civico 28 (All.to 15).

In data 28 Aprile 2017 il Comune di Camogli comunicava che il

procedimento



relativo all'accertamento di conformità in base all'art. 43 L.R. 16/2008 e s.m.i.

"immobile sito in Camogli Via Chiesa Vecchia di Bana, cn. 28 era definito con la certificazione di agibilità ex art. 37 L.R. 16/2008 e s.m.i. presentata in data 05/01/2017 in atti prot. n. 259 (All.to 16).

Dal raffronto tra lo stato attuale (All.to 2) e la sopraddetta documentazione (All.to 15 - stralcio progetto) sono risultate le seguenti difformità:

- nel sottotetto era previsto un ripostiglio, detto vano è stato adibito a servizio igienico (Foto 7)

- P.E. n° 20/1998 riguardante l'intero compendio civico 27, come già detto costituito anche da unità immobiliari non oggetto della presente.

In data 16/03/2001 prot n° 2981/98 era rilasciata la Concessione n° 8/S avente per oggetto sanatoria ai sensi dell'art. 13 L47/'85, che prevedeva anche la riqualificazione (All.to 17).

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali approvati e lo stato attuale (All.to 3) si è riscontrato:

- box n.1 a progetto (All.to 18 stralcio) era prevista la demolizione delle partizioni sul lato sinistro, l'apertura di un varco sullo stesso lato, la parziale tamponatura sul prospetto nord e la costruzione di nuove partizioni sul lato destro;

- Locali individuati con "B 2" nell'All.to 3

A progetto (All.to 19 stralcio) i boxes n. 2 e n. 3 erano comunicanti e nella riqualificazione era prevista la tamponatura sul fronte nord del box n. 2 e il rivestimento in pietra sul prospetto frontale e laterale.

1.,7-INDAGINE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente gli immobili ricadono in zona E 1 - zona agricola residenziale.



1.8 - VINCOLI

I fabbricati in oggetto non risultano vincolati ai sensi della parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e sm.i. (ex lege 1089/1939 tutela del patrimonio storico architettonico).

Gli immobili insistono su area soggetta a vincolo paesaggistico vincolato ai sensi della parte III° D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i (tutela dei beni ambientali ex legge 1497/1939) vincolo paesaggistico-bellezze d'insieme.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica e isolata rispetto al contesto urbano

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Camogli a circa Km 4,5
casello autostrada di Recco (Ge) a circa km. 6,5

2.1 - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (Foto -All.to 20)

Appartamento (Foto 1 - Foto 3 -- 7)

L'appartamento è parte del fabbricato civico 28 a destinazione residenziale. L'immobile si eleva per due piani oltre un piano seminterrato; la copertura è a falde, i prospetti sono tinteggiati (Foto 1).

L'appartamento oggetto della presente si sviluppa al piano primo e sottotetto comunicanti con scala interna, è annesso un terrazzo con parapetto in ringhiera di metallo. E' dotato di impianti di acqua potabile, elettrico, riscaldamento autonomo con GPL, le acque di scarico vengono convogliate in "fossa imhoff".

Il portoncino d'ingresso e le porte sono di legno, le finestre sono di metallo e vetro, le persiane alla genovese di metallo verniciato.

I pavimenti sono di piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti dell'angolo cottura sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Nel sottotetto il soffitto è con travi a vista e le pareti tinteggiate.



L'appartamento è dotato di due servizi igienici di cui uno realizzato nel sottotetto. Nel servizio igienico posto al primo piano il pavimento e le pareti sono rivestiti con tessere di ceramica. Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari ed il piatto doccia è completo di box.

Il servizio igienico posto nel sottotetto è completo di tutti i sanitari e la doccia dotata di box, le pareti sono in parte rivestite di piastrelle di ceramica, il locale è illuminato ed areato da velux.

L'appartamento è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione. L'alloggio ha categoria catastale A/7 - abitazione in villini - la disposizione dei vani è razionale.

Autorimessa (Foto 2 - Foto 8 -13)

Il box 1 (Foto 8-9) ha pareti e soffitto tinteggiati, pavimentazione in piastrelle di ceramica; il box 2 (Foto 10) ha pareti e soffitto al grezzo; il box 3 (Foto 11) ha pareti e soffitto finiti al civile, la pavimentazione è di piastrelle.

I locali adibiti ad ingresso/spogliatoi-doccia (Foto 12-13) hanno il pavimento in piastrelle di ceramica, le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato.

L'autorimessa è in uso alla sig. XXXXXXXXXX. I locali "autorimessa" sono stati oggetto di sentenza di "assegnazione casa coniugale" (v. All.to 12 e quanto riportato al capitolo 13).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (v. Relazione notarile del Dott. Giuseppe Mammi datata 29 novembre 2016)

Sinteticamente della stessa si riporta:



- 41) atto di asservimento a rogito notaio Luigi Orso di Camogli del 31/01/2001 Rep. n.31931 registrato e trascritto a Genova il 28/02/2001 al rep. n. 3759;
- 42) Iscrizione del 18/06/2014 Rep. 1936 ipoteca volontaria a favore della Banca Passadore & C. spa .
- 43) ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 20/11/2014 al Rep. n. 3806 a favore del Condominio Via Mazzini 53 di Bogliasco ;
- 44) ipoteca giudiziale iscritta in Genova in data 27/02/2015 al R. P. n. 573 a favore del Condominio Via Mazzini 53 di Bogliasco
- 45) sentenza di sequestro conservativo ai sensi dell'art. 156 C.C., n. 24025/2015 del Tribunale di Genova trascritta a Genova il 7/10/2015 al r.p.n. 18779 a favore della sig.ra [REDACTED] Giovanni
- 46) ordinanza di sequestro conservativo n. 9633/2015 del Tribunale di Genova, trascritta a Genova il 23/10/2015 al R.P.n. 19866 a favore sig.ra [REDACTED]
- 47) ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 8/02/2016 al R.P.n. 466 a favore della società "Franzosi Edilizia SRL" con sede in Tortona;

Pignoramenti

4.21) verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova il 26/10/2016 al R.P.n. 22453 a favore del Condominio Via Mazzini 53 di Bogliasco .

Da visure effettuate successivamente dalla scrivente risulta :

- Iscrizione del 09/05/2017 Registro Particolare 2599 Registro Generale 14509 del Tribunale di Genova a favore della sig.ra [REDACTED] ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale sugli immobili di cui alla presente.

Si evidenzia inoltre che il compendio civico 27 con trascrizione del 09/01/2012

Registro generale n. 741 Reg. particolare n. 593 (Allto 12) è stato oggetto di sentenza di "assegnazione casa coniugale" alla sigra [REDACTED], gli immobili sono identificati catastamente con foglio 7 particella 1075 subalterni 1-2-3 (v. quanto riportato al capitolo 13).

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

Come sopra detto le difformità riscontrate sono indicate al capitolo 16 .

Appartamento civico 28: locale bagno posto al sottotetto.

Dalla disamina degli elaborati grafici di progetto (v. allegato 15) il sottotetto è indicato come locale di sgombero/soffitta con un ripostiglio in luogo dell'attuale bagno.

Allo stato attuale il servizio igienico realizzato non pare sanabile non avendo i requisiti di "altezza", in tal caso si dovrà procedere alla rimissione in pristino secondo quanto riportato sul progetto ovvero a ripostiglio.

Autorimessa civico 27:

Da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Camogli le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'art 43 della Legge Regionale 16/2008 e s.m.i. con sanzioni che variano da un minimo € 1.033,00 ad un massimo€ 10.329,00 oltre le sanzioni dell'Autorità preposta per la tutela del vincolo in quanto l'immobile ricade in zona vincolata come sopra detto.

Gli oneri del professionista per pratica comunale e catastale possono essere quantificati in€ 2.500,00 oltre oneri di legge e diritti comunali e catastali.

la scrivente deve constare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su quanto riscontrato, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni

rappresentate, quanto contenuto nella presente relazione è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

5-ALTRE INFORMAZIONI PERL' ACQUIRENTE

Come già riferito l'autorimessa è oggetto di sentenza di "assegnazione casa coniugale", con le precisazioni di cui ai capitoli precedenti.

Da quanto riferito nel corso del sopralluogo immobile civico 28 ha diritto di passo solo pedonale sulla strada rammostrata nella foto 1.

Il diritto di passo carrabile è regolamentato da "Atto di costituzione di diritto reale a titolo oneroso" stipulato dal padre del sig. [REDACTED] (All.to 22 - nota di trascrizione, fornita dal contitolare del diritto Geom. Nicolò Ardito, di cui la scrivente ha visionato il titolo presso la Conservatoria) il mappale su cui insiste detta strada carrabile non è oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari e precedenti proprietari (v. relazione notarile a firma Datt. Giuseppe Mammi datata 29 novembre 2016)

Sinteticamente della stessa si riporta:

-l'appartamento per successione del padre sig. [REDACTED] nato a Bogliasco il 18 aprile 1915 e deceduto il 25 gennaio 1998;

-l'autorimessa in parte per successione del padre sig. [REDACTED] in parte per usucapione.

7. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASED' ASTA

7.1. 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.

La stima del valore terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

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 dell'immobile considerato libero.

7.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

7.3. Stima del valore a base d' asta

Gli immobili oggetto della presente sorgono nella zona periferica di Camogli.

Come sopra detto l'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato. L'autorimessa è in uso alla signora [REDACTED]

Considerato il mercato immobiliare attuale e la situazione economica che ha colpito in particolar modo il settore immobiliare, facendo anche riferimento ai valori OMI dell'Agenzia del Territorio ultimi disponibili, che per la zona oscillano da €/mq 3.300,00 ad €/mq. 4.800,00 per gli appartamenti e da €/mq 2.050,00 ad €/mq. 2.850,00 per le autorimesse stante le caratteristiche dei due immobili, la loro ubicazione in zona periferica, la scrivente valuta il valore a metro quadrato in €/mq. 3.300,00 per l'appartamento ed in € 210.000 per l'autorimessa

Considerati gli immobili come se fossero "regolari" sotto il profilo urbanistico-catastale e liberi da vincoli (v. quanto relato ai capitoli precedenti)

Da cui:

· appartamento

€/mq. 3.300,00 x mq. 106,00 - € 349.800,00

autorimessa

€/mq. 2.100,00 x mq. 136,00 - € 285.600,00

Lotto costituito da:

A) appartamento -

-superficie virtuale mq. 106,00

-valore a metro quadrato € 3.300,00

-valore dell'immobile considerato come se fosse regolare

sotto il profilo urbanistico e libero da vincoli € 349.800,00

Vedasi quanto riportato ai capitoli precedenti

B) autorimessa

-superficie virtuale mq. 136,00

-valore a metro quadrato € 2.100,00

-valore dell'immobile considerato come se fosse regolare

sotto il profilo urbanistico e libero da vincoli € 285.600,00

Vedasi quanto riportato ai capitoli precedenti

12. DIVISIONE IN LOTTI

Per tutto quanto sopra esposto trattasi di lotto unico.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Per l'appartamento civico 28 è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n° 36222 rilasciato il 30/09/2013 - avente scadenza il 30/09/2023. Detto documento è stato fornito in fotocopia dallesecurato, la scrivente ne copia alla regione Liguria. (All.to 23).

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

14. 1 - Operazioni peritali

nomina con ordinanza in data 03/03/2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' lii.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Ammendolia Rosario;

giuramento in data 07/03/2017;

fissazione del sopralluogo in data 13/04/2017 mediante invio di rac comandata all'esecutato ed alla signora [REDACTED];

sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente procedura nelle date 13 e 26 aprile 2017;

accesso presso l' Agenzia delle Entrate servizi catastali per l' acquisizione delle planimetrie e delle visure per immobili;

accessi presso l'ufficio visura progetti del Comune di Camogli per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Camogli per verifica eventuale residenza nell'immobile;

accessi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per visure formalità;

richiesta alla Regione Liguria di APE.

Genova, 30 Maggio 2017

Allegati:

- 1) planimetria individuazione immobili;

- 2) planimetria rilievo alloggio civico 28;
- 3) planimetria rilievo autorimessa civico 27 ;
- 4) visura storica alloggio civico 28 ;
- 5) visura storica autorimessa civico 27;
- 6) planimetria catastale sub 2 ;
- 7) planimetria catastale sub 3;
- 8) planimetria catastale sub 1;
- 9) visura storica per immobile sub 2;
- 10) visura storica per immobile sub 3;
- 11) visura storica per immobile sub 1;
- 12) ispezione ipotecaria nota di trascrizione nn741/593;
- 13) planimetria catastale protocollo n. GE0055119 del 13/02/2008;
- 14) planimetria catastale protocollo n. Geo126739 del 14/06/2013;
- 15) comunicazione ed elaborati pratica edilizia 215 /1 0;
- 16) accertamento di conformità;
- 17) concessione n. 8/S;
- 18) stralcio elaborati progettuali;
- 19) stralcio elaborati progettuali;
- 20) documentazione fotografica;
- 21) ispezione ipotecaria nota di trascrizione nn.14509/2599;
- 22) ispezione ipotecaria nota di trascrizione nn. 24741/16395
- 23) attestato di prestazione energetica n.36222 del 30/09/2013;
- 24) verbali di accesso.

§§§