

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII^A
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da	
CREDITORE PROCEDENTE: BANCA CARIGE SpA	
con sede in via Cassa di Risparmio 15 - Genova	
Codice Fiscale: 03285880104	
Avvocato:	
contro	
DEBITORE ESECUTATO:	
Codice Fiscale:	
Residente in :	
G.E.: dott. Roberto Bonino	
Data udienza d'incarico: 10/07/2017	
Data udienza per determinazione modalità di vendita: 14/11/2017	

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1/unico
Valore stimato Euro 220.000
Quota di proprietà 1/1
Immobile sito nel Comune di CAMOGLI Via FRANCO MOLFINO 85/2
Distinto in Catasto Foglio 13 Particella 42 Subalterno 2 Categoria A/3
Proprietari: : quota 1/1
Divisibilità: non divisibile

PERIZIA DI STIMA ANALITICA



Sommario

1 -	PREMESSE	3
1.1	- Nomina e accertamenti richiesti al Consulente	3
1.2	- Metodo di accertamento e di stima	3
2 -	OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	3
2.1	- Ubicazione	3
2.2	- Sopralluoghi rilievi e indagini effettuate	4
3 -	IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	5
4 -	SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE – Lotto1	5
4.1	- Identificativi catastali	5
4.2	- Confini	6
4.3	- Descrizione	6
4.4	- Caratteristiche zona	8
4.5	- Regolarità catastale	8
4.6	- Regolarità edilizia	9
4.7	- Indagine Urbanistica	9
4.8	- Vincoli	9
4.9	- Stato di possesso	9
4.10	- Vincoli e oneri giuridici	9
4.11	- Attuali e precedenti proprietari	11
5 -	INDAGINI DI MERCATO	12
5.1	- Criteri di Stima	12
5.2	- Fonti di informazione	12
6 -	VALUTAZIONE E STIMA – Lotto 1	14
6.1	- Calcolo della Superficie Commerciale [SC] (Norma UNI 10750)	14
6.2	- Coefficienti di differenziazione	14
6.3	- Valore stimato	15
6.4	- Divisione in lotti	15
7 -	Allegati	16

1 - PREMESSE

1.1 - Nomina e accertamenti richiesti al Consulente

In data 10/07/2017 il Giudice Dr. Roberto Bonino nominava lo scrivente Geom. Giovanni Carlini esperto per la stima dei beni immobili pignorati per la presente procedura, convocandolo per il giuramento da fare con dichiarazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il giorno 20/07/2017 lo scrivente prestava giuramento per l'adempimento del mandato conferitogli.

1.2 - Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 24/08/2017.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2 - OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 - Ubicazione

Camogli (GE) – Località San Rocco Via Franco Molino civ. 85 int. 2 piano R



Geom. Giovanni Carlini
Via 301-17 parizia stima 14/09/2017

3/16

2.2 - Sopralluoghi rilievi e indagini effettuate

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, per l'indagine peritale sono state effettuate le opportune ricerche documentali, tese a individuare il bene nella sua consistenza e le indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

17/08/2017 - fissazione del sopralluogo in data 01/03/2017 mediante invio di raccomandata e lettera ordinaria all'esecutato;

17/08/2017 – richiesta a IRE Liguria per verifica esistenza attestato di prestazione energetica relativo all'immobile;

21/08/2017 – accesso telematico all'Agenzia del Territorio per l'acquisizione della visura e della planimetria catastali;

24/08/2017 – effettuato il sopralluogo all'immobile in oggetto alla presenza dell'esecutato;

24/08/2017 – depositata a ½ pec la richiesta di accesso all'archivio progetti del comune di Camogli;

29/08/2017 – accesso all'archivio progetti del comune di Camogli per la verifica urbanistica dell'unità immobiliare;

29/08/2017 – IRE Liguria comunica che l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di prestazione energetica;

14/09/2017 – deposito dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.) n°

3 - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Lotto 1 - Appartamento posto al piano rialzato del fabbricato sito in Comune di Camogli località San Rocco Via Franco Molino civ.85 interno 2 con annesso pertinenze

4 - SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE - Lotto1

Piena Proprietà - quota 1/1

Comune: CAMOGLI (GE) - 16032

Indirizzo: Via Franco Molino civ. 85/2 piano rialzato

Composto da: ingresso, corridoio, bagno, cucina, quattro camere e salone;
giardino di pertinenza, posto all'interno dell'appartamento;
n°3 depositi posti nel giardino.

4.1 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli in capo a 1/1 , con i seguenti dati:

Sez	Foglio	Part.	Sub	Categ	Classe	Cons	S. Cat.	R.C.
	13	42	2	A/3	3	Vani 8	113 m ²	€.1115,55
Toponomastica			Via Molino n.85 - piano 1 interno 2					

4.2 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con muro su via franco Molfino;
- ad est: con scala condominiale e muro in comunione con l'appartamento int. 1;
- a sud: con muro contro terreno mappale 467;
- ad ovest: con muro contro terreno mappale 467;
- sopra: con appartamento interno 4;
- sotto: con vano intercapedine.

4.3 - Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un edificio che sovrasta a nord-est Via F. Molfino. L'edificio, di tipo economico (già INA CASA), risalente agli anni 50 del secolo scorso è composto da 3 piani destinati a residenza. Dalla strada pubblica, tramite una scalinata, si accede all'ingresso che disimpegna le scale comuni, con 2 alloggi per piano.

L'edificio è allineato con gli altri edifici realizzati sul versante sud-ovest di Via Franco Molfino. L'appartamento in oggetto affaccia, con il salone e una camera sul giardino annesso e poi via Molfino e, lato monte, sul distacco verandato e le soprastanti fasce del giardino.

Il soleggiamento è pertanto limitato dall'orografia del terreno.

L'appartamento si presenta in generale in condizioni mediocri, gli impianti e le dotazioni sono essenziali, con vetustà risalente alla originaria costruzione.

Nel retro (lato monte) il distacco è stato chiuso con una veranda in struttura metallica e vetro con copertura in policarbonato ricavandone uno spazio di "servizio" protetto.

Il giardino annesso, su più livelli, circonda su tre lati l'appartamento e lo stato manutentivo rispecchia quello mediocre dell'appartamento. E' da evidenziare la possibilità di realizzare due box interrati nella porzione lato strada, per tale opzione esiste presso il Comune un progetto già autorizzato per gli aspetti paesaggistici e lasciato in sospeso (Pratica Edilizia 82/2004.

Nel giardino sono inoltre stati realizzati tre piccoli depositi per complessivi 22 mq circa, lo stato manutentivo appare precario.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	pilastri cemento armato - condizioni: non verificato
Solai:	tipologia: latero-cemento - condizioni: non verificato
Copertura:	tipologia: tetto a 2 falde in abbadini di ardesia - condizioni: non verificato
Scale:	tipologia: a rampe parallele – ubicazione: interna – ascensore: assente – condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	muratura a cassavuota non isolata - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese tinteggiato - condizioni: discrete
Portone atrio:	tipologia: a 2 ante - condizioni: discrete
Scale:	gradini in marmo di Carrara, planerottoli in graniglia – pareti scale con lambrino in tinta lavabile - condizioni: discrete.
Porta caposcala:	1 anta a battente di legno tamburato - condizioni: mediocri
Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in legno vetro singolo - condizioni: mediocri – persiane in legno - condizioni: normali
Infissi interni:	porte a battente in legno tamburato - condizioni: mediocri
Cucina:	pavimento in piastrelle monocottura e pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: mediocri
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: mediocri

Geom. Giovanni Carlini

Via Romana 62/2 – 16032 CAMOGLI (Ge)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN56P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax +39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

Pavimenti:	piastrelle di graniglia di marmo - condizioni: mediocri
Pareti:	in tinta traspirante/tappezzeria - condizioni: mediocri

Impianti:

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia non sfilabile
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	allaccio non presente
Termico:	autonomo con caldaia a gas con piastre radianti in lamiera di acciaio smaltata.

Certificazione energetica

Classe energetica	G – APE n°33523 valido fino a 30/06/2027
-------------------	---

4.4 - Caratteristiche zona

La zona ove insiste il cespite è caratterizzata dalla presenza di residenza sia carattere economico che turistico. I servizi pubblici e di trasporto sono a pochi metri sulla via pubblica. La zona è quindi dotata di servizi commerciali essenziali e trasporti pubblici.

L'abitato di San Rocco di Camogli è contiguo all'area del Parco di Portofino.

L'area è dotata di parcheggi riservati ai residenti e in minor misura sono presenti parcheggi liberi e a pagamento.

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

4.5 – Regolarità catastale

La planimetria catastale è carente in quanto non aggiornata con l'inserimento dei volumi realizzati in giardino, si sono inoltre rilevate difformità della distribuzione interna.

4.6 – Regolarità edilizia

Lo stato attuale dell'immobile deriva per i volumi esterni dalla sanatoria (condono edilizio L.47/1985) rubricata presso l'archivio comunale come Pratica n° 172 del 29/03/1986 protocollo 2850/86. Mentre le varianti interne dovranno essere regolarizzate mediante il disposto dell'art.22 della Lr.16/2008 e smi.

4.7 – Indagine Urbanistica

- PRG: Art. 33 - ZONA B -SATURA - AMBIENTALE - MANTENIMENTO.

4.8 - Vincoli

Il fabbricato in oggetto:

- non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.
- risulta vincolato dalla parte III° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex legge 1497/1939).

4.9 - Stato di possesso

L'immobile è libero.

4.10 - Vincoli e oneri giuridici

4.10.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Iscrizioni

- Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo reg. Chiavari il 11/04/2007 reg. part. n. 3797, rogito notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi in Chiavari data 05/04/2007 a favore di BANCA CARIGE SpA, contro

- Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo reg. Chiavari il 22/09/2009 reg. part. n. 6070, rogito notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi in Chiavari data 17/09/2009 rep. 115259 a favore di BANCA CARIGE SpA, contro

- Iscrizione ipoteca giudiziale del 23/09/2015 reg. part. n. 3782, atto giudiziario Tribunale di Genova Ufficio del Giudice di Pace in data 20/02/2014 rep. 54 a favore di CONDOMINIO VIA MOLFINO 85, contro

- Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/02/2016 reg. part. n. 753, atto giudiziario Tribunale di Genova in data 25/09/2014 a favore di BANCA CARIGE SpA, contro

Pignoramenti

- Trascrizione in Genova data 04/05/2017 reg. part. 9494 di atto di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Genova in data 04/04/2016, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.10.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia:

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere interne realizzate prima del 17/03/1985 – Per onorari, spese, diritti ed oneri fiscali:

€.900,00

- Progetto di riqualificazione a completamento dell'istanza di condono edilizio n.172/1986 – Per onorari, spese, diritti ed oneri fiscali:

€.1300,00

- di conformità catastale:

- Denuncia di variazione catastale – Per onorari, spese, diritti ed oneri fiscali:

€.700,00

4.10.4 Altre informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non comunicate.
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: importo non precisato dall'amministrazione.

4.11 - Attuali e precedenti proprietari

per 1/1 della piena proprietà.

All'esecutato i beni oggetto di perizia sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- con compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi già alla residenza di Chiavari in data 13 novembre 1995, Repertorio numero 52724, trascritta a Genova il 12 dicembre 1995 al registro particolare numero 19512, il Signor

... , acquistava l'immobile in oggetto;

- in data 7 agosto 2015 decedeva il predetto Signor ... , il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo datato 13 maggio 2014, pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Di Paolo di Genova in data primo agosto 2016, Repertorio numero 76208, registrato a Genova il 3 agosto 2016 al numero 10045 serie IT, in forza del quale il defunto nominava erede il ...
- La dichiarazione di successione è stata registrata a Chiavari il primo agosto 2016 al numero 1439, volume 9990 e trascritta a Genova il 27 ottobre 2016 al registro particolare numero 22629.

5 - INDAGINI DI MERCATO

5.1 - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima analitico 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.

5.2 - Fonti di informazione

- 5.2.1 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
Provincia: GENOVA
Comune: CAMOGLI

Fascia/zona: Extraurbana/MONTE DI PORTOFINO (S.NICOLO'-PUNTA CHIAPPA-S.FRUTTUOSO)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

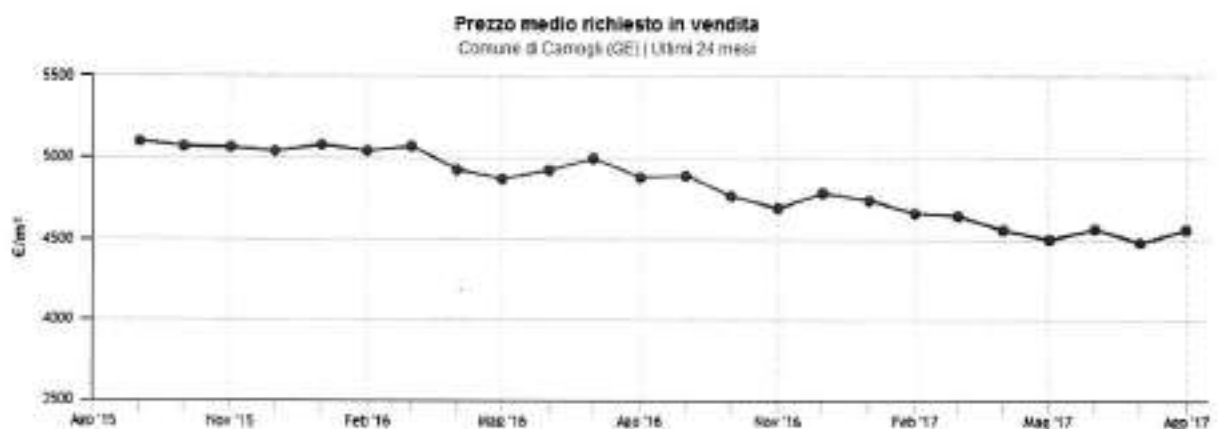
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3500	4900	L

Cat.	Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Superficie	Piano
A/3	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3500,00	4900,00	113	Terreno
K1 (coefficiente taglio superficie) = 0.5						
K2 (coefficiente livello di piano) = 0.2						
$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$						
Valore normale unitario = 3500,00 + (4900,00 - 3500,00) × 0,275 = € 3.885,00						

5.2.2 O.M.I. Numero di Transazioni Normalizzate (NTN)

L'indicatore dei volumi di compravendita delle compravendite di immobili residenziali (Transazioni Normalizzate NTN), mostrano nell'intera provincia di Genova, un leggero aumento delle compravendite rispetto all'anno precedente, confermando, però, a livello provinciale, una situazione di stagnazione del mercato immobiliare.



5.2.3 - Banca dati FIAIP (2016)

Quartiere	stato	Val. minimo	Val. massima	tendenza
San Rocco	Da ristrutturare	€/mq 1500	€/mq 2200	-20%

5.2.4 Banche dati immobiliari

Quotazione per abitazioni di tipo economico nel Comune di **Camogli**:

2° FASCIA Ubicaz. minor pregio	FASCIA MEDIA	1° FASCIA Ubicaz. maggior pregio	tendenza
3500 €/mq	3555 €/mq	4900 €/mq	-10%

5.2.5 Indagini presso agenzie locali

tipo	stato	minimo	medio	massimo
Abitazioni tipo economico	NORMALE	€/mq 2200	€/mq 2900	€/mq 3300

6 - VALUTAZIONE E STIMA – Lotto 1

Comune: CAMOGLI (GE)

Indirizzo: Via Franco Molino n. 85 interno 2

Dati catastali: Fg. 13, part. 42, sub. 2

6.1 - Calcolo della Superficie Commerciale [SC] (Norma UNI 10750)

Descrizione	Sup. lorda [SEL]	Percentuale	Sup. commerciale [SC]
Unità principale	117,74	100,00%	117,74
Distacco verandato	18,53	35,00%	6,49
Deposito 1	9,75	25,00%	2,44
Deposito 2	4,94	25,00%	1,24
Deposito 3	7,60	25,00%	1,90
Giardino esclusivo	258	10,00%	25,80
Totale Superficie Commerciale [SC] mq			155,48
SC arrotondata (dpr 138/98) mq			155,00

6.2 - Coefficienti di differenziazione

Coefficiente	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Etá oltre i 55 anni	0,65

Geom. Giovanni Carlini

Via Romana 62/2 - 16032 CAMOGLI (Ge)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN56P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

ESPOSIZIONE - Panoramica /distacco su giardino	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Piastrelle in granglia di marmo	1,00
Coefficiente globale	0,48

6.3 - Valore stimato**Lotto unico****Appartamento Via Franco Molino n. 85 interno 2 - Camogli (GE).**

Piena proprietà per 1/1

Superficie virtuale [SC] mq 155,00

Valutazione = €/mq 3000,00

Coefficiente di differenziazione = 0,45

$$\text{mq } 155,00 \times \text{€/mq } 3000 \times 0,48 = \text{€} .223,200,00$$

Valore stimato arrotondato: € .220.000,00.-

In considerazione del periodo recessivo del mercato immobiliare ed al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sopraindicato è ridotto della percentuale media tendenziale 4 %, quindi, arrotondando:

Valore a base d'asta: € .215.000,00.-

6.4 - Divisione in lotti

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

Camogli, 14/09/2017



[Handwritten Signature]
Geom. Giovanni Carlini

Geom. Giovanni Carlini
 rge 301-17 perizia stima 14/09/2017

7 - Allegati

- 1) **documentazione fotografica**
- 2) **piantina catastale**
- 3) **visura catastale**
- 4) **stralcio P.U.C.**
- 5) **certificato energetico**

