

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 331/2017

promossa da :

-

Creditore Procedente

contro :

-

Debitore esecutato

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

SITI IN SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) :

APPARTAMENTI, BOX AUTO E POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI  
S. MARGHERITA LIGURE VIA FIUME CIV. 9 – SALITA BANCHI CIV. 4

**Premesse**

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Pretelli, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 990 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, Via Pegli, 37/9, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini il giorno 6 settembre 2017, presso il Tribunale di Genova, quale Esperto d'ufficio e contestualmente comunicava al sottoscritto i quesiti per la redazione della perizia.

**Risposta ai Quesiti Peritali**

- a) Verifica della completezza della Documentazione di cui all'Art. 567 C.P.C..**



E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

### **b) Stima sommaria dell'immobile**

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R al creditore procedente e al debitore, nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore

, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissandola per il giorno **26 settembre 2017, ore 10,00** presso i locali oggetto di pignoramento. (Allegati n. 1-2 ).

In data 25 settembre 2017 ricevevo una comunicazione dall'Avv.

per conto del debitore esecutato, il quale mi comunicava l'impossibilità del Sig. di rispettare l'appuntamento in quanto dimesso dall'ospedale con prognosi di 7/10 giorni.

Successivamente in data 9 ottobre 2017 mi contattava personalmente il Sig. l quale mi comunicava la Sua disponibilità per

un nuovo appuntamento per il sopralluogo, incontro che fissavo per il giorno 12 ottobre 2017 alle ore 11,00 presso i locali da periziare.

Pertanto, alla data stabilita, potevo accedere negli immobili ed effettuare, con l'aiuto di un collaboratore di studio, al rilievo planimetrico e fotografico dei locali.

### **c) Divisione in lotti autonomi**

Stante le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che gli stessi possano essere divisibili in lotti.

### **1. Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dati catastali**

Piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Santa Margherita Ligure (GE):

1. Appartamento distinto con l'interno 3 del civico 9 di Via Fiume, posto al piano primo, composto da:



- Ingresso in soggiorno con balcone, sul fronte sud-ovest, tre camere, disimpegno, servizio e bagno sul fronte nord-ovest; soggiorno, cucina, disimpegno con ingresso di servizio, camera e bagno sul fronte sud-est.
2. Appartamento distinto con l'interno 6 del civico 9 di Via Fiume, posto al piano terzo sottotetto, composto da :  
Ingresso, cucina, camera con terrazzo a tasca, disimpegno, soggiorno, doppi servizi e cameretta. Terrazzo al piano di copertura accessibile da scala interna posta nel locale cucina.
  3. Appartamento distinto con l'interno 7 del civico 9 di Via Fiume, posto al piano terzo sottotetto, composto da :  
Ingresso, camera con terrazzo a tasca, disimpegno, bagno, camera, corridoio, altro bagno e soggiorno con angolo cottura.
  4. Posto auto scoperto distinto con la lettera "A" di Via Fiume civico 9, posto al piano terra in area comune.
  5. Posto auto scoperto distinto con la lettera "B" di Via Fiume civico 9, posto al piano terra in area comune.
  6. Posto auto scoperto distinto con la lettera "D" di Via Fiume civico 9, posto al piano terra in area comune.
  7. Locale magazzino situato in Salita Banchi civico 4 posto al piano seminterrato.
  8. Locale autorimessa al piano seminterrato di Salita Banchi civico 4.
  9. Locale autorimessa al piano seminterrato di Salita Banchi civico 4.

### Dati Tecnici

- Superficie lorda commerciale appartamento interno 3, p. 1°: **mq. 190,00**
- Superficie lorda commerciale del balcone : **mq. 7,00**
- Superficie lorda commerciale appartamento interno 6, p. 3°: **mq. 90,00**
- Superficie lorda commerciale terrazzo a tasca : **mq. 9,50**
- Superficie lorda commerciale terrazzo di copertura : **mq. 15,00**
- Superficie lorda commerciale appartamento interno 7, p. 3°: **mq. 90,00**
- Superficie lorda commerciale terrazzo a tasca : **mq. 9,50**
- Superficie lorda commerciale posto auto "A", p. T : **mq. 11,00**
- Superficie lorda commerciale posto auto "B", p. T : **mq. 11,00**



- Superficie lorda commerciale posto auto "D", p. T : mq. 11,00
- Superficie lorda commerciale magazzino, p. S1 : mq. 17,00
- Superficie lorda commerciale autorimessa, p. S1 : mq. 33,00
- Superficie lorda commerciale autorimessa, p. S1 : mq. 33,00

### **Dati Catastali**

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure, Provincia di Genova, al foglio 7, particella 6 :

1. Sub. 3, Via Fiume n. 9, piano 1°, int. 3, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 9,5, Superficie catastale totale mq. 209, superficie escluse aree scoperte mq. 207, Rendita di € 1.938,00.
2. Sub. 26, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 6, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 62, superficie escluse aree scoperte mq. 60, Rendita di € 1.122,00.
3. Sub. 14, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 7, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 67, superficie escluse aree scoperte mq. 64, Rendita di € 1.122,00.
4. Sub. 17, Via Fiume n. 9, piano T, int. "A", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.
5. Sub. 18, Via Fiume n. 9, piano T, int. "B", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.
6. Sub. 20, Via Fiume n. 9, piano T, int. "D", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure, Provincia di Genova, al foglio 7, particella 585 :

- 7 Sub. 2, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 17, Superficie catastale totale mq. 16, Rendita di € 79,90.



8 Sub. 3, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita di € 276,10.

9 Sub. 4, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita di € 276,10.

( Allegato n. 3 - Visure storiche ed estratto di mappa).

### **Regolarità catastale**

Dal raffronto fra le planimetrie dello stato attuale (vedi allegati n. 4), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e le planimetrie catastali (vedi allegati n. 5), per le unità immobiliari in oggetto non si sono riscontrate difformità per quanto concerne le superfici e la sistemazione dei locali.

Differentemente sono state riscontrate delle differenze fra i dati inseriti nelle planimetrie catastali degli immobili al piano terzo, sottotetto, e le visure catastali. Nello specifico la planimetria catastale del piano terzo interno 6 riporta come subalterno il n.14 mentre la visura gli attribuisce il subalterno n. 26, di conseguenza la planimetria catastale dell'interno 7 ha il subalterno n. 26 mentre la visura gli attribuisce il n. 14.

### **Confini :**

1) Abitazione piano primo, interno 3:

- a nord-est muri di perimetro su distacco verso Via Privata Assunta Costa e mapp. 177 del foglio 7 ;
- a sud-est muri di perimetro su distacco verso mapp.295 e mapp.7 del foglio 7 e salita Banchi;
- a sud-ovest muri perimetrali su area condominiale verso distacco Ferrovie dello Stato;
- a nord-ovest muri di perimetro con appartamento su distacco verso Collegio Larco.

2) Abitazione piano terzo, interno 6:

- a nord-est muri di perimetro su distacco verso Via Privata Assunta Costa e mapp. 177 del foglio 7 ;



- a sud-est muri di perimetro su distacco verso mapp.295 e mapp.7 del foglio 7 e salita Banchi;
  - a sud-ovest muri perimetrali su area condominiale verso distacco stazione Ferrovia Santa Margherita;
  - a nord-ovest muri divisorii con vano scale e appartamento int.7.
- 3) Abitazione piano terzo, interno 7:
- a nord-est muri di perimetro su distacco verso Via Privata Assunta Costa e mapp. 177 del foglio 7 ;
  - a sud-est muri divisorii con vano scale e appartamento interno 6;
  - a sud-ovest muri perimetrali su area condominiale verso distacco stazione Ferrovia Santa Margherita;
  - a nord-ovest muri di perimetro su distacco verso Collegio Larco.
- 4) Posto auto "A" piano terra :
- a nord-est area condominiale;
  - a sud-est posto auto "B";
  - a sud-ovest su distacco verso stazione ferroviaria di Santa Margherita;
  - a nord-ovest area condominiale.
- 5) Posto auto "B" piano terra :
- a nord-est area condominiale;
  - a sud-est posto auto "C";
  - a sud-ovest su distacco verso stazione ferroviaria di Santa Margherita;
  - a nord-ovest posto auto "A".
- 6) Posto auto "D" piano terra :
- a nord-est area condominiale;
  - a sud-est posto auto "E";
  - a sud-ovest su distacco verso stazione ferroviaria di Santa Margherita;
  - a nord-ovest posto auto "C".
- 7) Magazzino Salita Banchi 4, piano S1, sub. 2 :
- a nord-est muri di perimetro su terrapieno;
  - a sud-est muri divisorii con locale box sub. 3;
  - a sud-ovest muri di perimetro su area di manovra condominiale;
  - a nord-ovest muri di perimetro su terrapieno.



- 8) Locale box in Salita Banchi 4, piano S1, sub. 3 :
- a nord-est muri di perimetro su terrapieno;
  - a sud-est muri divisorii con locale box sub. 4 ;
  - a sud-ovest muri di perimetro su area di manovra condominiale;
  - a nord-ovest muri divisorii con magazzino sub. 2.
- 9) Locale box in Salita Banchi 4, piano S1, sub. 4 :
- a nord-est muri di perimetro su terrapieno;
  - a sud-est muri divisorii con locale box sub. 5;
  - a sud-ovest muri di perimetro su area di manovra condominiale;
  - a nord-ovest muri divisorii con box sub. 3.

**Provenienze :**

Dal Certificato Ipotecario, protocollo GE 285553 del 03/07/2017, allegato agli atti della procedura, e dall'Atto Notarile Pubblico di Compravendita, a rogito Notaio Dott. Verde Pierpaolo, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, del 8 luglio 2008, Rep. n. 6592, Racc. n. 2791, risulta:

- Il bene, di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuto alla Società

,  
er la quota di

1/1 di piena proprietà, per acquisto dalla società S.STEFANO IMMOBILIARE S.R.L., con sede a Monza (MI), C.F. 04760890154, per la quota di proprietà di 1/1.

Nota di Trascrizione del 28 luglio 2008 al n. 7458 del registro generale e n. 5664 del Registro particolare.

( Allegato n. 6 )



## 2. Descrizione dei beni

Descrizione delle Unità Immobiliari, site nel Comune di Santa Margherita Ligure, al foglio 7, particella 6 :

- 1 Sub. 3, Via Fiume civ. 9, piano 1°, int. 3, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 9,5, Superficie catastale 209 mq, superficie escluse aree scoperte mq 207, Rendita di € 1.938,00.
- 2 Sub. 26, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 6, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 62, superficie escluse aree scoperte mq. 60, Rendita di € 1.122,00.
- 3 Sub. 14, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 7, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 67, superficie escluse aree scoperte mq. 64, Rendita di € 1.122,00.
- 4 Sub. 17, Via Fiume n. 9, piano T, int. "A", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.
- 5 Sub. 18, Via Fiume n. 9, piano T, int. "B", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.
- 6 Sub. 20, Via Fiume n. 9, piano T, int. "D", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure, Provincia di Genova, al foglio 7, particella 585 :

- 7 Sub. 2, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 17, Superficie catastale totale mq. 16, Rendita di € 79,90.
- 8 Sub. 3, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita di € 276,10.
- 9 Sub. 4, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita di € 276,10.

Il complesso immobiliare è situato in zona centrale comoda per accessi e necessità. Zona dotata di buone infrastrutture con posteggi e servizi, centri commerciali di grande distribuzione, vendita al dettaglio e stazione ferroviaria.





L'immobile, costruito nel 1850, noto come Villa Bagnarezza, si eleva su tre piani fuori terra, comprendente sette appartamenti, un piano parzialmente seminterrato, con locali autorimessa, posti auto ed un magazzino, oltre la copertura a tetto con due attici. L'edificio è accessibile dalla Via Fiume civico 9, tramite viale carrabile con cancello, da Salita Banchi civ. 4 e da strada pedonale Via Assunta Costa.

Completa la proprietà un ampio giardino circostante di circa mq. 1700 con alberature ad alto fusto ed aiuole con piante floreali.

La costruzione con struttura mista in pietra e mattoni, solai con struttura lignea e latero-cemento, facciate ad intonaco a civile tinteggiate con decori tipo bugnato al piano terra e motivi architettonici alle bucaure del piano nobile, copertura a tetto con struttura lignea e tegole, si presenta in ottimo stato di conservazione sia negli interni che negli spazi esterni essendo stata oggetto di una totale recente ristrutturazione.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra, con portone a due ante in legno, e dal piano seminterrato, ingresso di servizio, con portone a due ante in ferro con vetri. L'atrio ha il pavimento in piastrelle di marmo bianco e nero, il soffitto affrescato e le pareti tinteggiate. Il vano scale ha gradini in marmo bianco, i pianerottoli in piastrelle di marmo bianco e nero, le pareti ed i soffitti, con affreschi, tinteggiati. Il fabbricato è stato dotato di impianto ascensore.

1) L'appartamento identificato con l'interno 3, ubicato al piano nobile della villa, ha una superficie di 190 mq., una altezza interna di circa mt. 4,50, ed è composto da un doppio ingresso, principale e di servizio. Dall'ingresso principale si accede all'ampio soggiorno, con balconata sul fronte, con soffitto affrescato, pavimento originale in graniglia di marmo a disegni policromi e pareti tinteggiate. Nell'ala a nord-ovest si trovano tre camere e due bagni con pavimenti in marmo bianco con tozzetto nero, pareti e soffitti, alcuni con affreschi, tinteggiati. I servizi sono completi dei sanitari, vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con box in cristallo, rubinetterie con gruppo miscelatore, pareti rivestite in marmo.

Nell'ala a sud-est, accessibile anche dall'ingresso di servizio, si trovano un soggiorno, un corridoio di disimpegno, la cucina, un bagno ed uno



studio. I pavimenti sono in marmo bianco con tozzetto nero, le pareti tinteggiate, i soffitti, alcuni con affreschi altri tinteggiati. Il bagno è completo dei sanitari con box doccia in cristallo, rubinetterie con gruppo miscelatore e pareti rivestite in marmo.

Tutte le porte interne sono in colore bianco smaltato, quelle d'ingresso blindate. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco con vetro camera termico, esterni con persiane alla genovese in legno.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con calderina murale stagna a tiraggio forzato a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in acciaio verniciato di colore bianco.

Impianti elettrico, idraulico, di riscaldamento, aria condizionata e allarme, posti sotto traccia, con certificazione ( L.46/90 ).

- 2) L'appartamento al piano terzo, sottotetto mansardato, identificato con l'interno n.6, ha una superficie commerciale di mq. 90, una superficie lorda abitabile di mq. 62 avendo una altezza media di mt. 2,30, è composto da piccolo ingresso, cucina, camera con terrazzo a tasca, disimpegno, soggiorno, doppi servizi e camera. Terrazzo sul tetto di copertura accessibile da scala interna posta nel locale cucina. I pavimenti sono in legno parquet, le pareti tinteggiate, soffitti rivestiti con pannelli di legno in tinta bianca e travi a vista, impianti posti sotto traccia a norma (L.46/90). Porte interne in legno laccato bianco, quella d'ingresso blindata, infissi in pvc verniciato colore bianco con vetro termico, finestre "velux" a filo falda in legno naturale. Bagni completi dei sanitari con box doccia in cristallo, pareti rivestite in lastre di marmo. Impianto di riscaldamento autonomo con calderina a gas metano con produzione di acqua sanitaria, radiatori in alluminio bianco. Impianto di aria condizionata con fan-coil. Terrazzi piastrellati in pietra naturale.
- 3) L'appartamento al piano terzo, sottotetto mansardato, identificato con l'interno n.7, ha una superficie commerciale di mq. 90, una superficie lorda abitabile di mq. 67, con una altezza media di mt. 2,30, è composto da piccolo ingresso, disimpegno, bagno e cameretta, camera matrimoniale con terrazzo a tasca, disimpegno, bagno di servizio, soggiorno con angolo



cottura. Pavimenti in legno parquet, pareti tinteggiate, soffitti rivestiti con pannelli di legno in tinta bianca e travi a vista, impianti posti sotto traccia a norma (L.46/90). Impianto di riscaldamento autonomo con calderina a gas metano con produzione di acqua sanitaria, impianto di aria condizionata con fan-coil. Bagni completi dei sanitari con box doccia a vetri in quello di servizio e vasca in quello padronale. Pareti rivestite in marmo. Porte interne in legno laccato bianco, quella d'ingresso blindata, infissi in pvc verniciato colore bianco con vetro termico, finestre "velux" a filo falda in legno naturale.

- 4) I locali autorimessa situati al piano primo sottostrada hanno una superficie lorda di mq. 33, hanno i pavimenti in piastrelle di gres, le pareti ed i soffitti tinteggiati, le serrande d'accesso in alluminio. Impianto interno di illuminazione a norma.
- 5) Il magazzino ha una superficie lorda commerciale di mq. 17, ha il pavimento in piastrelle di gres, le pareti ed il soffitto tinteggiato, la serranda d'ingresso in alluminio. Impianto interno di illuminazione a norma.

(Allegato n. 7 – foto dal n.1 al n.45 )

### **3. Stato di possesso del bene**

Gli immobili risultano essere di proprietà della Società

per la quota di 1/1 di proprietà ed attualmente risultano essere non occupati.

### **4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

L'edificio in cui sono inseriti gli immobili in oggetto non è vincolato alla parte II D.Lgs. 22/01/04 n. 42 e ss.mm.ii. ( ex L. 1089/39 ), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

E' vincolato alla parte III D.Lgs 42 del 22/01/04 e ss.mm.ii. ( ex lege 1497/1939) per vincolo paesaggistico.

(Allegato n. 8 )



Non risultano allo stato attuale formalità e vincoli di natura urbanistica, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edificio e non di terreno è privo di attitudine edificatoria.

## **5. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

### **Iscrizioni**

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 11 settembre 2008, a garanzia di mutuo con surrogazione per volontà del debitore a favore di **Banca Carige S.p.a.**, sede di Genova, Via Cassa di Risparmio 15, C.F. 03285880104, a rogito Notaio Verde Pierpaolo, sede Santa Margherita Ligure, (GE), Rep. n. 6675, raccolta n.2870.

Nota di annotazione ad iscrizione del 17 settembre 2008 al N. 9490 del Reg. Gen. e N. 926 del Reg. Part., contro “

(Allegato n. 9 )

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 3 luglio 2009, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Carige S.p.a.**, sede di Genova, Via Cassa di Risparmio 15, C.F. 03285880104, a rogito Notaio Verde Pierpaolo, sede Santa Margherita Ligure, (GE), Rep. n. 7239, raccolta n.3355.

Nota di iscrizione del 6 luglio 2009 al N. 5782 del Reg. Gen. e N. 763 del Reg. Part., contro

.

(Allegato n. 10 )



- **Iscrizione** di atto erogazione a saldo e quietanza di mutuo con frazionamento e svincolo di beni in data 11 maggio 2011, a favore di **Banca Carige S.p.a.**, sede di Genova, Via Cassa di Risparmio 15, C.F. 03285880104, a rogito Notaio Verde Pierpaolo, sede Santa Margherita Ligure, (GE), Rep. n. 8542, raccolta n.4506.

Nota di iscrizione del 16 maggio 2011 al N. 4271 del Reg. Gen. e N. 485 del Reg. Part., contro

(Allegato n.11 )

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 12 novembre 2012, a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Carige S.p.a.**, sede di Genova, Via Cassa di Risparmio 15, C.F. 03285880104, a rogito Notaio Verde Pierpaolo, sede Santa Margherita Ligure, (GE), Rep. n. 9298, raccolta n.5150.

Nota di iscrizione del 14 novembre 2012 al N. 8431 del Reg. Gen. e N. 876 del Reg. Part., contro “

(Allegato n. 12 )

### **Pignoramenti**

- Atto Giudiziario del 5 aprile 2017 , Rep. n. 3232, Nota di trascrizione del 16 giugno 2017 al N. 5278 del Reg. Gen. e N. 4061 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare a favore **Banca Carige S.p.a.**, sede di Genova, Via Cassa di Risparmio 15, C.F. 03285880104, (domicilio eletto in Genova, Via C. R. Ceccardi 3/6, Genova, c/o Avv. ) relativamente

all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

relativamente all'unità  
negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, su gli immobili:

Unità negoziale n. 1

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure, Provincia di Genova, al foglio 7, particella 6 :



1. Sub. 3, Via Fiume n. 9, piano 1°, int. 3, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 9,5, Superficie catastale totale mq. 209, superficie escluse aree scoperte mq. 207, Rendita di € 1.938,00.
2. Sub. 26, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 6, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 62, superficie escluse aree scoperte mq. 60, Rendita di € 1.122,00.
3. Sub. 14, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 7, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 67, superficie escluse aree scoperte mq. 64, Rendita di € 1.122,00.
4. Sub. 17, Via Fiume n. 9, piano T, int. "A", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.
5. Sub. 18, Via Fiume n. 9, piano T, int. "B", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.
6. Sub. 20, Via Fiume n. 9, piano T, int. "D", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita di € 49,99.

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure, Provincia di Genova, al foglio 7, particella 585:

- 7 Sub. 2, Salita Banchi n. 4, piano 1S, Categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 17, Superficie catastale totale mq. 16, Rendita di € 79,90.
- 8 Sub. 3, Salita Banchi n. 4, piano 1S, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita di € 276,10.
- 9 Sub. 4, Salita Banchi n. 4, piano 1S, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita di € 276,10.

(Allegato n. 13)

## **6. Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene**

Il vigente **Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Margherita Ligure (GE)** identifica nelle **Norme di attuazione in Variante del PRG, Aggiornato al 03/04/2012**, in cui si trova l'edificio:

- **Zona : "PA"** di tutela paesaggistica

(Allegato n. 14)



- Per quanto attiene il fabbricato :

trattasi di edificio la cui costruzione risale all'anno 1850 e facente parte del complesso denominato "Collegio Larco" situato in Santa Margherita Ligure (GE), Via Fiume civ. 9 ed accessibile anche dalla Salita Banchi civ. 4.

Sono state effettuate, per il suddetto immobile, opere di manutenzione straordinaria per le quali è stata regolarmente comunicata al Comune di Santa Margherita Ligure (GE) in data 4 giugno 2009, pratica n. 09-208 e protocollo n. 10157/11521, Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per opere interne e rifacimento copertura senza modifiche.

Successivamente, in data 12 marzo 2010, è stata rilasciata dal comune di Santa Margherita Ligure (GE) Permesso di Costruire in Variante n. 900, pratica n. 09-242, con le prescrizioni indicate nella Autorizzazione Paesaggistica n. 1581 del 1° dicembre 2009.

Dichiarazione di fine lavori del 8 ottobre 2010.

Richiesta Agibilità del 12 ottobre 2010.

(Allegato n. 15)

- Per quanto attiene le unità immobiliari destinate ad uso abitativo :

Dal raffronto fra le planimetrie dello stato attuale e le planimetrie catastali, presentate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova – Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure con protocollo n. GE0350889/2011 del 26/09/2011, non sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna.

## **7. Redazione di Certificato di Prestazione Energetica**

Le Certificazioni Energetiche redatte in data 24/02/2014 dal tecnico Geom. Minetti Roberto, numero certificatore 4032, classificano gli immobili in zona "C" per quanto concerne l'involucro, in zona "D" per il riscaldamento e in zona "C" per la produzione di ACS. (Allegato n. 16)



## **8. Nel caso di quota indivisa verifica della possibilità di divisione degli immobili**

Gli immobili per la loro conformazione e consistenza non sono divisibili in natura, pertanto si procederà alla valutazione di ogni intera unità immobiliare di proprietà della Società er la quota di 1/1 di ciascuna proprietà.

## **9. Valutazione dell'immobile**

### **Criteri di Stima**

La stima viene compiuta con metodo sintetico-comparativo, riferita al metro quadrato di superficie lorda, effettuata utilizzando prezzi di mercato noti, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello di perizia oggetto di recenti contrattazioni.

Le indagini sono state eseguite sul mercato immobiliare della zona, sull'esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), sul Listino della banca dati del Borsino Immobiliare, sui dati raccolti all'agenzia F.I.A.I.P. per unità simili o di tipologia sufficientemente prossima a quella in esame, con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, alla tipologia, allo stato di manutenzione, al livello qualitativo delle finiture, alla collocazione nel territorio, all'accessibilità ed infine al livello di commerciabilità.

L'analisi dei valori di mercato in zona costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### **Stima del valore commerciale**

Dalla verifica delle tabelle pubblicate nel sito OMI dell'Agenzia del Territorio, riferite al primo semestre 2017, comparando i valori di zone omogenee limitrofe con caratteristiche e tipologie sufficientemente simili a quella in esame, risulta che il prezzo unitario per metro quadro di superficie per unità di abitazione signorile varia da : **€/mq. 7.700,00 / 11.400,00.**

Per le autorimesse il valore unitario varia da : **€/mq. 3.000,00 / 4.400,00**





Per i posti auto scoperti il valore varia da : **€/mq. 2.650,00 / 3.900,00**

Per i locali magazzino varia da : **€/mq. 1.600,00 / 2.300,00**

In considerazione dell'ottimo stato di manutenzione dell'edificio, oggetto di una ristrutturazione completa nelle parti esterne ed interne, della posizione semicentrale con presenza di servizi commerciali in zona, della buona accessibilità, delle finiture e impianti signorili delle unità abitative, dell'ottima esposizione con vista panoramica fronte mare, si ritiene opportuno applicare i seguenti valori:

1. **€/mq 7.000,00** per la superficie commerciale dell'abitazione al piano primo, più il 30% della superficie del balcone;
2. **€/mq. 6.000,00** per le abitazioni al piano terzo sottotetto, con abitabilità ridotta per l'altezza media, più il 30% della superficie dei terrazzi;
3. **€/mq 2.000,00** per i posti auto scoperti situati in area condominiale;
4. **€/mq 1.000,00** per il locale magazzino in area condominiale;
5. **€/mq 2.500,00** per le autorimesse situate in area condominiale.

### **Unità negoziale n. 1:**

Immobile n. 1:

- Superficie lorda commerciale abitazione, sub.3, n.3, p.1° : mq. 190,00
- Superficie lorda del balcone (mq. 7,00 x 0,30) : mq. 2,10

**Totale Mq. 192,10 x €/mq. 7.000,00 = € 1.344.700,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 1.345.000,00**

**(unmilionetrecentoquarantacinquemila/00)**

Immobile n. 2 :

- Superficie lorda commerciale abitazione, sub. 26, n. 6, p. 3° : mq. 90,00
- Superficie lorda del terrazzo al piano (mq. 9,50 x 0,30) : mq. 2,85
- Superficie lorda del terrazzo di copertura (mq. 15 x 0,30) : mq. 4,50

**Totale Mq. 97,35 x €/mq. 6.000,00 = € 584.100,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 584.000,00**

**(cinquecentoottantaquattromila/00)**



Immobile n. 3 :

- Superficie lorda commerciale abitazione, sub.14, n. 7, p. 3° : mq. 90,00
- Superficie lorda del terrazzo al piano (mq. 9,50 x 0,30) : mq. 2,85

**Totale Mq. 92,85 x €/mq. 6.000,00 = € 557.100,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 557.000,00**

(cinquecentocinquantasettemila/00)

Immobile n. 4 :

- Superficie lorda commerciale posto auto "A", sub. 17,p. T : mq. 11,00

**Totale Mq. 11,00 x €/mq. 2.000,00 = € 22.000,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 22.000,00**

(ventiduemila/00)

Immobile n. 5 :

- Superficie lorda commerciale posto auto "B", sub. 18, p. T : mq. 11,00

**Totale Mq. 11,00 x €/mq. 2.000,00 = € 22.000,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 22.000,00**

(ventiduemila/00)

Immobile n. 6 :

- Superficie lorda commerciale posto auto "D", sub.20, p. T : mq. 11,00

**Totale Mq. 11,00 x €/mq. 2.000,00 = € 22.000,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 22.000,00**

(ventiduemila/00)

Immobile n. 7 :

- Superficie lorda commerciale magazzino, sub. 2, piano S1 : mq. 17,00

**Totale Mq. 17,00 x €/mq. 1.000,00 = € 17.000,00**

**Totale Valore commerciale dell'immobile € 17.000,00**

(diciassettemila/00)

Immobile n. 8 :

- Superficie lorda commerciale autorimessa, sub. 3, piano S1 : mq. 33,00

**Totale Mq. 33,00 x €/mq. 2.500,00 = € 82.500,00**

**Totale Valore commerciale dell'autorimessa € 82.500,00**

(ottantaduemilacinquecento/00)



Immobile n. 9 :

- Superficie lorda commerciale autorimessa, sub. 4, piano S1 : mq. 33,00

**Totale Mq. 33,00 x €/mq. 2.500,00 = € 82.500,00**

**Totale Valore commerciale dell'autorimessa € 82.500,00**  
(ottantaduemilacinquecento/00)

Pertanto l'intera Unità negoziale n. 1, ha un valore pari a :

**€ 2.734.000,00**

( duemilionesettecentotrentaquattromila/00 )

Lo stato degli immobili fa sì che la valutazione commerciale sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

Con la presente relazione si ritiene di aver assolto l'incarico del Tribunale di Genova per quanto concerne l'oggetto di stima.

Genova 4 dicembre 2017

Il consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Giorgio Pretelli



**ALLEGATI**

- 1) Raccomandata A/R creditore
- 2) Raccomandata A/R debitore
- 3) Visura Catastale Storica/Estratto di mappa
- 4) Planimetria stato attuale scala 1:100
- 5) Planimetria Catastale scala 1:200
- 6) Provenienza immobile
- 7) Fotografie dal n. 1 al n. 45
- 8) Autorizzazione Paesaggistica
- 9) Mutuo n. 6675
- 10) Mutuo n. 7239
- 11) Mutuo n. 8542
- 12) Mutuo n. 9298
- 13) Ispezione ipotecaria pignoramento immobile
- 14) Stralcio del P.R.G. scala 1 : 5.000
- 15) Atti Autorizzativi
- 16) Attestati di Prestazione Energetica immobili

Genova 4 dicembre 2017



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

Il sottoscritto Arch. Giorgio Pretelli, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Carige S.p.a., contro Karinda Italia S.r.l. Unipersonale, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente ed al debitore, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova 4 dicembre 2017

Il consulente Tecnico

\_\_\_\_\_  
Arch. Giorgio Pretelli

