

R.E. 418/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

.....

Creditore procedente

contro

..... - Debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova Camogli, Via Pissorella Rio 19

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

LOTTO UNICO: appartamento in Camogli (GE) con accesso indipendente dal civico 19 di via Pissorella Rio, posto al piano seminterrato e zona di terreno pertinenziale ad uso giardino. Costituisce pertinenza dell'immobile un posto auto sito al piano terreno mq. 16 circa.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Camogli (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 19 (accesso indipendente) di Via Pissorella Rio e più precisamente:

- appartamento posto al piano seminterrato composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura (**Allegato B.7. e B.8.**), n. 2 camere (**Allegato B.9.**), bagno (**Allegato B.10. e B.11.**), giardino (**Allegato B.3., B.4., B.5. e B.6.**), posto auto (**Allegato B.2.**).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: 66,00 mq. (superficie lorda commerciale)
Giardino: 136,00 mq.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. $(66,00 \times 1) + (136,00 \times 0,15) = 86$ mq. (arrotondato per difetto)

1.3 – Identificativi catastali

L'**appartamento** risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli in capo a:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:
 - Sezione ---, foglio **8**, mappale **248**, sub. **12** graffato con il mappale **1258** sub. **1** – Via Pissorella Rio 19 - piano **S1** - categoria **A/3** - classe **VI°** - consistenza vani **4** - R.C. **€. 898,64**;

Il **posto auto** risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli in capo a:

- , per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:
 - Sezione ---, foglio **8**, mappale **400** – Via Pissorella Rio 19 - piano **T** -

categoria **C/6** - classe **I°** - consistenza **16 mq** - R.C. **€ 129,73**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 06/05/2008 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità (ad esclusione dell'errata indicazione dei punti cardinali).

1.5 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: con appartamento int. 19 D e giardino stessa proprietà;
- ad est: con intercapedine su via Pissorella Rio;
- a sud: con posto auto e Via Pissorella Rio;
- ad ovest: con terreni altra proprietà;
- sopra: con appartamenti;

Il posto auto confina:

- a nord: con giardino int. 19 C;
- ad est: con via Pissorella Rio;
- a sud: con via Pissorella Rio;
- ad ovest: con giardino int. 19 C;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Camogli è un comune della città metropolitana di Genova. Tipico borgo marinaro, centro turistico noto per il suo porticciolo e per i palazzi variopinti sul lungomare. Appartiene a Camogli la parte più ampia del [parco naturale regionale di Portofino](#), mentre lo specchio acqueo antistante il promontorio fa parte dell'[Area naturale marina protetta Portofino](#).

Collegamenti pubblici:

stazione ferroviaria di Camogli a Km 1,70 (percorso pedonale) e a Km 2,50 in auto;

casello autostradale di Genova Recco a Km.
6,4 la zona non è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 08/06/2007 al n. 24770 del registro generale e al n. 6849 del registro particolare, di Euro 890.000,00, Notaio ... del 27/05/2007 rep. 35461/7638, a favore Banca Popolare Italiana Società Cooperativa sede Lodi, c.f. 00691360150 a fronte di un capitale di Euro 445.000,00 durata 20 anni, a carico di....
- , titolare della piena proprietà.
Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 8 con la particella 248 sub 9, con la particella 400 e al catasto terreni con le particelle 397 e 399.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 13/09/2013 al n. 25393 del registro generale a al n. 2919 del registro particolare, di Euro 73.796,90 decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza del 10/07/2013 rep. 10354, a favore a fronte di un capitale di Euro 61.497,42, a carico di titolare della piena proprietà.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20/06/2017 al n. 19365 del registro generale e al n. 13265 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Genova del 14/04/2017 rep. 3486/2017, a favore

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 2.000,00 oltre IVA

4.2.2. di conformità catastale: €. -----

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 340,00.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: €. -----.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.061,14 (ordinarie) e €. ----- (straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti aper la piena proprietà in separazione di beni, da, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Orso Luigi, del 28/05/2007 rep. 34560/7637 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 08/06/2007 al n. 24769 del registro generale e al n. 13474 del registro particolare e per atto successivo di compravendita, Notaio Luigi Orso, del 10/11/2007 rep. 35683/7837 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 14/11/2007 al n. 48276 del registro generale e al n. 27272 del registro particolare da
- Gli immobili innanzi descritti erano pervenuti a ,, ,, ,, per la quota di ½ di piena proprietà, per successione in morte di titolare della quota di ½ di piena proprietà, denuncia registrata presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 16/11/1978 al n. 21584 del registro generale e al n. 17084 del registro particolare e successiva denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Genova al n. 45 vol. 6911 trascritta il 22/01/2003 al n. 2427 del registro generale e al n. 1715 del registro particolare. La madre del signoraveva rinunciato all'eredità.
- Gli immobili innanzi descritti erano pervenuti a per la quota di ½ di piena proprietà, , per la quota di ½ di piena proprietà, da titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Walter Di Donato del 15/10/1975, rep. 13872 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 14/11/1975 al n. 15169 del registro generale e al n. 11451 del registro particolare.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero edificio è stato restaurato nel 1974 con autorizzazione del Comune di Camogli n. 10 del 17/01/1974. Il decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 10/07/1975. In data non precisata sono state apportate modifiche interne

sull'immobile oggetto di perizia per le quali non risulta presentata alcuna pratica presso il Comune di Camogli. L'abuso risulta sanabile (art. 6 bis, comma 5, DPR 380/2001). La planimetria catastale risulta aggiornata.

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

| | |
|----------------------|---|
| Strutture verticali: | muratura di mattoni - condizioni: buone |
| Solai: | misto |
| Copertura | tipologia: a falde |
| Scale: | accesso indipendente dal giardino privato. |
| Balconi: | non presenti – giardino di grandi dimensioni (136 mq) |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Pavim/ne esterna: | pavimentazione antistante l'ingresso in piastrelle e asfalto – condizioni: buone |
| Pareti esterne: | rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone |
| Portone atrio: | ----- |
| Scale: | gradini in ardesia – condizioni: buone |
| Porta di ingresso: | anta singola a battente non blindata - condizioni: discrete |
| Infissi esterni: | finestre in legno vetro singolo, condizioni: discrete persiane in legno |
| Infissi interni: | porte in legno - condizioni: discrete |
| Bagno: | completo di wc, bidet, lavabo, vasca |
| Pavimenti: | piastrelle di ceramica - condizioni: discrete |
| Pareti: | tinteggiate - condizioni: discrete |

| Impianti: | |
|------------------|---|
| Citofonico: | non presente |
| Gas: | alimentazione: gas metano |
| Elettrico: | sottotraccia non a norma |
| Fognatura: | allacciata alla rete comunale |
| Idrico: | sottotraccia ed allacciato alla rete comunale |
| Telefonico: | ---- |
| Termico: | impianto di riscaldamento autonomo |

Nota: Il terreno del giardino presenta lievi cedimenti che dovranno essere monitorati (**Allegato B.12. e B.13.**).

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 07201748631 rilasciata il 27/12/2017 con scadenza il 27/12/2027 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (**Allegato C**).

10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

10.1. 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 oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2. 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.

10.3. Stima del valore a base d' asta

Valori OMI:

minimo 3300,00 €/mq – Massimo 4800,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2016) – zona collinare

minimo 4200,00 €/mq – Massimo 6100,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2016) – zona centrale

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 86,00 e posto auto pertinenziale.

$(mq. 86,00 \times €/mq. 4.500,00) + (mq. 16,00 \times €/mq. 2.000) = €. 419.000,00$

Valore dell'immobile: €. 419.000,00 (quattrocentodiciannovemila/00)

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutato è così ripartita:

..... (1/1):

€. 419.000,00 (quattrocentodiciannovemila/00)

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

12.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 06/09/2017;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 11/11/2017;

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Camogli;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 08 febbraio 2018

L' Esperto

Silvia Ronzati

(arch. Silvia Ronzitti)