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 D969O
Partita Iva: 01561320993

R.E. 594/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE S.P.A.

Avvocato Roberto Cassinelli

contro

- debitrice esecutata

Avvocato Teo Tirelli

G.E.: Dott. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

LOTTO 1: *appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Serra Riccò (GE), Località Castagna, Via Fratelli Canepa Civ. 100E Interno 3, con annesso giardino pertinenziale;*

LOTTO 2: *appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Serra Riccò (GE), Località Castagna, Via Fratelli Canepa Civ. 100D Interno 9, con annesso locale di sgombero posto al piano sottotetto.*

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1: Piena proprietà alla dell'appartamento sito in Comune di Serra Riccò (GE), facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 100E di Via Fratelli Canepa e più precisamente:

appartamento, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno, corridoio, due camere, due bagni, ripostiglio, cucina da cui si ha accesso al giardino di pertinenza e due balconi.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento:	superficie lorda commerciale: mq. 94,00;
Balcone (ingresso):	superficie lorda commerciale: mq. 10,05;
Balcone lato est:	superficie lorda commerciale: mq. 8,85;
Giardino di pertinenza:	superficie lorda commerciale: mq. 106,30.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 94,00 +30% di mq. 10,05 +30% di mq. 8,85 +10% di mq. 106,30 = mq. 110,30.

1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò (GE) in capo alla , con i seguenti dati:

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

Sezione UNICA, foglio 25, mappale 1682 sub. 32 – Via Fratelli Canepa SNC, piano 1, interno 3, - categoria A/2 - classe 1 - vani 6 - R.C. €. 666,23 (cfr. con All. "**D**").

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. "**D**"), non si sono rilevate difformità.

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con vano scala, pianerottolo comune e su giardino interno 4;
- a est: con distacco su giardino sub.28 e area condominiale sub.2;
- a sud: con distacco su giardino sub.28;
- ovest: con distacco su giardino sub.1.

LOTTO 2: Piena proprietà alla dell'appartamento sito in Comune di Serra Riccò (GE), facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 100D di Via Fratelli Canepa e più precisamente:

appartamento, posto al piano secondo, composto da un terrazzo da cui si ha accesso all'ingresso-soggiorno, angolo cottura, corridoio, due camere, bagno, due balconi e annesso locale di sgombero posto al piano sottotetto.

2.1 - Dati tecnici:

Appartamento:	superficie lorda commerciale: mq.	74,45;
Balcone lato sud:	superficie lorda commerciale: mq.	9,25;
Balcone lato est:	superficie lorda commerciale: mq.	9,50;
Terrazzo (ingresso):	superficie lorda commerciale: mq.	30,25;
Locali di sgombero:	superficie lorda commerciale: mq.	28,45.

2.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 74,45 +30% di mq. 9,25 +30% di mq. 9,50 +30% di mq. 30,25 +50% di mq. 28,45 = mq. 103,38.

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

2.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò (GE) in capo alla , con i seguenti dati:

Sezione UNICA, foglio 25, mappale 1682 sub. 44 – Via Fratelli Canepa SNC, piano 2, interno 9, - categoria A/2 - classe 1 - vani 5 - R.C. €. 555,19 (cfr. con All. "**D1**").

2.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. "**D1**"), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- creazione di una piccola tramezza nel locale soggiorno, con la conseguente creazione di un angolo cottura, adiacente alla scala di collegamento al piano sottotetto (cfr. con la Tav.9 planimetria II variante stato di progetto, Permesso di costruire n°.27 del 2008 All. "**E**", planimetria appartamento All. "**G1**" e con la documentazione fotografica All. "**L1**" foto n°. **9** e **10**);
- mancata rappresentazione grafica di un pilastro nel locale soggiorno (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G1**" e con la documentazione fotografica All. "**L1**" foto n°. **9** e **11**);
- mancata rappresentazione grafica di un pilastro nel locale bagno (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G1**" e con la documentazione fotografica All. "**L1**" foto n°. **17**);
- mancata rappresentazione grafica di un pilastro nella camera posta sul lato Nord-Ovest (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G1**" e con la documentazione fotografica All. "**L1**" foto n°. **18**);
- creazione di tramezzature, nel locale di sgombero posto al piano sottotetto, con la conseguente creazione di due piccoli locali, (cfr. con la planimetria

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

dell'appartamento All. "**G1**" e con la documentazione fotografica All. "**L1**" foto n°. **23**, **25** e **26**).

2.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con vano scala, pianerottolo comune, terrazzo interno 10 e area condominiale sub.2;
- a est: con distacco e area condominiale sub.2;
- a sud: con distacco su giardino sub.36;
- ovest: con distacco su giardino sub.36.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTI 1 e 2:

Caratteristiche zona: centrale con destinazione prevalentemente residenziale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali.

Collegamenti pubblici: Antistante agli accessi dei fabbricati, fermata ATP Bolzaneto-Pedemonte, Svincolo Autostradale Bolzaneto a circa Km. 4,00, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 14,50.

3. STATO DI POSSESSO

LOTTI 1 e 2: Entrambi gli immobili non sono occupati e sono nella disponibilità della .

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.

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 25/09/2017 – R.P. n°.5001, R.G. n°.29808 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione Rep. n°.1070/13317 del 20/09/2017, Ipoteca Conc.. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, immobili siti in Serra Riccò (GE), (cfr. con All. "**C**");

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 29/09/2017 – R.P. n°.21619, R.G. n°.30400 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. n°.6390/2017 del 07/07/2017, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Serra Riccò (GE), (cfr. con All. "**C**").

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica dei beni:

LOTTO 1 e 2: A seguito dei sopralluoghi si sono rilevate delle difformità, descritte al punto "*7 – "Regolarità Edilizia"* pag.9 e 10.

Le opere sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, unica per entrambi i lotti, il costo viene stimato in circa €.5.000,00 (comprensivo della sanzione amministrativa pecuniaria pari ad €.1.033,00, ai sensi dell'art.43, essendo le opere, in entrambi i lotti, già eseguite oltre ai diritti di segreteria pari ad €.180,00), al quale dovrà essere sommata la sanzione amministrativa pecuniaria, pari al doppio dell'aumento del valore venale degli immobili, conseguente alla

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

realizzazione degli interventi, valutati dall'Agenzia del Territorio, in misura comunque non inferiore ad €. 1.033,00.

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale dei beni:

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: Completata la sanatoria edilizia, dovrà essere ripresentata una nuova planimetria catastale aggiornata, il costo viene stimato in circa €.400,00 (comprensivo dei diritti catastali pari ad €.50,00).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Il Condominio di Via Fratelli Canepa Civ.100C-D-E-F è amministrato da GeSTIRE Group di Maria Laura Nicotera con studio in Genova, Via Vassallo Civ.3 In.14, Cellulare: +393455945080, e-mail: info@gestiregenova.it.

LOTTO 1: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 904,70 circa**.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.255,80 circa**.

LOTTO 2: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.578,59 circa**.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.565,75 circa**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

LOTTO 1: Alla , il bene oggetto di perizia è pervenuto in forza di atto di compravendita, Rep. n°.1574 del 18/11/2010, a rogito del Notaio Matteo

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

Bèranger di Genova, per acquisto fattone dalla

con sede in Genova (cfr. con All. "**H**").

LOTTO 2: Alla .., il bene oggetto di perizia è pervenuto in forza di atto di compravendita, Rep. n°.1758 del 21/01/2011, a rogito del Notaio Matteo Bèranger di Genova, per acquisto fattone dalla

con sede in Genova (cfr. con All. "**H1**").

6.2 Precedenti proprietari

LOTTI 1 e 2: I beni sono di assoluta ed esclusiva proprietà della

con sede in Genova, in forza di atto a rogito Notaio Lorenzo Anselmi di Genova in data 01/06/2006 Rep. n°.48673, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Genova 2 il 05/06/2006 al n°. 4752 Serie 1T, trascritto a Genova in data 06/062006 ai N.ri 28015/16783 (cfr. con All. "**N**" e "**N1**").

7. REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTI 1 e 2: I fabbricati cui gli immobili appartengono sono stati costruiti in base a quanto segue:

- in data 01/12/2003 Protocollo Generale n°. 0020139 è stata presentata al Comune di Serra Riccò domanda al fine di ottenere il Permesso di costruire per la realizzazione di quattro nuovi edifici di civile abitazione in Via Fratelli Canepa Località Castagna;
- in data 11/10/2006 il Comune di Serra Riccò ha rilasciato il Permesso di costruire n°. 51/06 per la realizzazione dei lavori suddetti, e successive varianti in data 11/06/2007 n°. 40/07 ed in data 15/05/2008 n°. 27/08.

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Serra Riccò, risulta depositata la seguente documentazione:

-) Permesso di costruire n°.51/06 rilasciato in data 11/10/2006;

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d198daa41cc30be4c9d9572dfe1

-) Pratica edilizia n°.174/2007 Protocollo n°.0017464 del 20/11/2007, Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°.51/06 rilasciato in data 11/10/2006;

-) 1° Variante in corso d'opera n°.40/07 rilasciata in data 11/06/2007;

-) 2° Variante in corso d'opera n°.27/08 rilasciata in data 15/05/2008 (cfr. con All. "**E**");

LOTTO 1: Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, con il Permesso di costruire n°.27 del 2008 (cfr. con la Tav.8 planimetria II variante stato di progetto, contornata in rosso, All. "**E**"), si sono rilevate le seguenti difformità:

-) Chiusura varco di accesso, all'appartamento, dal vano scale (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G**" e con la documentazione fotografica All. "**L**" foto n°. **6**, **20** e **23**);

-) Apertura di un nuovo varco di accesso all'appartamento, dal balcone posto sul lato Est dal quale si ha accesso, dal vano scale, tramite l'apertura di un nuovo varco in luogo della precedente finestra, (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G**" e con la documentazione fotografica All. "**L**" foto dalla n°. **6** alla n°. **9**);

-) Demolizione della tramezza di separazione tra il locale cucina e l'adiacente locale ingresso, (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G**" e con la documentazione fotografica All. "**L**" foto n°. **22** e **23**);

-) Chiusura, nel locale cucina, di una portafinestra posta sul muro perimetrale lato Ovest (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G**" e con la documentazione fotografica All. "**L**" foto n°. **21** e **25**);

-) Creazione, nel locale cucina, di una portafinestra sul muro perimetrale lato Sud (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G**" e con la documentazione fotografica All. "**L**" foto n°. **21**, **22**, **23**, **25** e **26**).

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

LOTTO 2: Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, con il Permesso di costruire n°.27 del 2008 (cfr. con la Tav.9 planimetria II variante stato di progetto, contornata in rosso, All. "**E**"), si sono rilevate le difformità descritte al punto "*2.4 – Regolarità catastale*" a pagina 4 e 5, oltre alla creazione di una nuova apertura nel solaio, con la conseguente creazione di una rampa di scale di collegamento, al locale di sgombero, al piano sottotetto (cfr. con la planimetria dell'appartamento All. "**G1**" e con la documentazione fotografica All. "**L1**" foto n°. **9**, **10**, **15**, **23** e **24**).

Le sopra descritte difformità rilevate nei due lotti potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione dei fabbricati, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008, così come descritto al punto 4.3 pag.6 e 7.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Serra Riccò risultano presentate, in data 07/05/2009 Prot. n°.6170 e 6171, la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità, dalle ricerche inoltre è emerso che non risultano rilasciati, per entrambi i beni, i rispettivi certificati di abitabilità.

Si precisa inoltre che dalla ricerca effettuata, presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Serra Riccò, è emerso che non è stata rilasciata una regolare numerazione civica per i quattro edifici di civile abitazione siti in Via Fratelli Canepa, pertanto dovrà essere regolarizzata.

8. INDAGINE URBANISTICA

Entrambi i lotti rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. – Piano Regolatore Generale del Comune di Serra Riccò, ricadono in Zona B, zona di completamento e riqualificazione urbana (cfr. con All. "**F**").

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

9. VINCOLI

Entrambi i lotti non risultano sottoposti né 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), né al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

LOTTI 1 e 2 - Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: ottime.
- Travi: cemento armato - condizioni: ottime.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: ottime.
- Copertura: tipologia: tetto a falde non praticabile - condizioni: ottime.
- Scale: tipologia: a rampe in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: ottime.
- Balconi: materiale: soletta in c.a. parte con ringhiera in ferro e parte con parapetto in muratura - condizioni: ottime.

LOTTO 1 - Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: masselli autobloccanti - condizioni: buone.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: ottime.
- Portone atrio: tipologia: ad anta unica - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone.
- Scale: gradini in marmo, pavimenti: atrio e pianerottoli in piastrelle di marmo – pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: buone.
- Porta caposcala: ad anta unica blindata - condizioni: buone.
- Infissi esterni: finestre doppia anta a battente in PVC nel soggiorno, nelle camere ed in cucina, nei bagni ad anta singola - condizioni: buone – tapparelle in PVC - condizioni: buone.
- Infissi interni: porte assenti.
- Cucina: pareti in tinta lavabile - condizioni: buone.

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

- Bagno (Sud-Ovest): pavimento in piastrelle in ceramica, in tinta lavabile - condizioni: discrete.
- Bagno (Ovest): pavimento piastrelle in ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: discrete.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico: presente.
- 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 - Componenti edilizie e costruttive:

Si precisa che lo stato attuale dell'appartamento risulta essere "al grezzo", privo degli infissi interni e delle finiture.

- Pavimentazione esterna: masselli autobloccanti - condizioni: buone.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: ottime.
- Portone atrio: tipologia: ad anta unica - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone.
- Scale: gradini in marmo, pavimenti: atrio e pianerottoli in piastrelle di marmo – pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: buone.
- Porta caposcala: ad anta unica blindata - condizioni: buone.
- Infissi esterni: finestre doppia anta a battente in PVC nel soggiorno e nelle camere, nei bagni ad anta singola - condizioni: buone – tapparelle in PVC - condizioni: buone.

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

Impianti:

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

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1: La classe energetica dell'immobile è la **F** con IPE **122,72** kWh/m^2, attestato di certificazione energetica **n°. 8488** trasmesso il **02-03-2018** (cfr. con All. "I");

LOTTO 2: La classe energetica dell'immobile è la **F** con IPE **151,73** kWh/m^2, attestato di certificazione energetica **n°. 8490** trasmesso il **01-03-2018** (cfr. con All. "I1").

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 della 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.

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

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 dei beni 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.

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 2017 - Semestre 1 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE (CASTAGNA-MAINETTO-PEDEMONTE-PRELO-S.CIPRIANO) Codice di zona: B1 - Microzona catastale n°.1			
Tipologia	**Stato conservativo**	**Valore mercato (€/mq)**	
		Min	**Max**
Abitazioni civili	Normale	€ 1.150,00	€ 1.700,00

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 €. 1.000,00.

- Appartamento della superficie virtuale pari a mq. 110,30 arrotondata a mq.110,00:

mq. 110,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 110.000,00.

Valore a base d'asta: €. 110.000,00.

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

LOTTO 2: I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi al bene oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2017 - Semestre 1 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE (CASTAGNA-MAINETTO-PEDEMONTE-PRELO-S.CIPRIANO) Codice di zona: B1 - Microzona catastale n°.1			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.150,00	€ 1.700,00

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, tenuto conto dello stato attuale "al grezzo", è al di sotto di quello minimo, ovvero pari ad €. 800,00.

- Appartamento della superficie virtuale pari a mq. 103,38 arrotondata a mq.103,00:

mq. 103,00 x €/mq. 800,00 = €. 82.400,00.

Valore a base d'asta: €. 82.400,00.

13. DIVISIONE IN LOTTI

LOTTI 1 e 2: Lo scrivente precisa che gli immobili non sono divisibili in natura.

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 27/10/2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele BIANCHI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08/11/2017;
- fissazione del sopralluogo in data 08/11/2017, mediante invio di raccomandata A/R alla e comunicazione via PEC al creditore procedente;

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

- presentazione al G.E. di istanza per la richiesta di nomina custode in quanto impossibilitato all'accesso all'immobile in data 04/12/2017, autorizzato in data 11/12/2017;
- sopralluogo con l'ausilio del custode giudiziario della So.Ve.Mo. S.r.l., in data 24/01/2018, alla presenza del legale rappresentante della , si precisa che non essendo stato possibile accedere al bene di cui al Lotto 2, a causa di problemi di apertura della porta d'ingresso, sarà necessario effettuare un secondo sopralluogo;
- sopralluogo al bene di cui al Lotto 2 in data 12/02/2018, alla presenza del legale rappresentante della .

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 effettuare le ispezioni ipotecarie;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Serra Riccò per la ricerca delle autorizzazioni amministrative;
- accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Serra Riccò per verificare eventuali richieste di condono.

-----000-----

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1

ALLEGATI:

ALL. A:	Lettere Raccomandate A/R e PEC;
ALL. B:	Richiesta nomina custode giudiziario;
ALL. C:	Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
ALL. D:	Documentazione Catastale (Lotto 1);
ALL. D1:	Documentazione Catastale (Lotto 2);
ALL. E:	Permesso di costruire n°.27/08 del 15/05/2008;
ALL. F:	Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
ALL. G:	Planimetria appartamento interno 3 (Lotto 1);
ALL. G1:	Planimetria appartamento interno 9 (Lotto 2);
ALL. H:	Atto di Compravendita (Lotto 1);
ALL. H1:	Atto di Compravendita (Lotto 2);
ALL. I:	Attestato di Prestazione Energetica (Lotto 1);
ALL. I1:	Attestato di Prestazione Energetica (Lotto 2);
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, 26/02/2018

L'Esperto

.....

(Geom. David Camposaragna)

Firmato Da: CAMPOSARAGNA DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82d2198daa41cc30be4c9d9572dfe1