

Geom. Giovanni Carlini

Via Romana 62/2 – 16032 CAMOGLI (Ge)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39 185-74366 Fax. +39 185-76360
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

RGE 573/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXx

Codice Fiscale: XXXXXXXXX

Avvocato: FEDERICA ORONZO e STEFANO BAZZANI

contro

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residente in Via Carlo Orgiero 3/8 – 16151 Genova

Codice Fiscale: XXXXXXXXX

G.E.: dott. Daniele BIANCHI

Data udienza d’incarico e giuramento: 08/11/2017

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 07/03/2018

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1/unico
Valore stimato Euro 26.000,00
Quota di proprietà 1/1
Immobile sito nel Comune di Genova Via Carlo Orgiero 3/8
Distinto in Catasto Sez SAM Fg. 43, num. 191, sub. 60
Comproprietari Villamar Perlaza Ana Maria
Divisibilità non divisibile

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Geom. Giovanni Carlini**



Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

Sommario

LOTTO UNICO	3
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. REGOLARITA' EDILIZIA	7
8. INDAGINE URBANISTICA	8
9. VINCOLI.....	8
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	8
11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA	8
12. DIVISIONE IN LOTTI	10
13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.	10
Allegati:.....	11

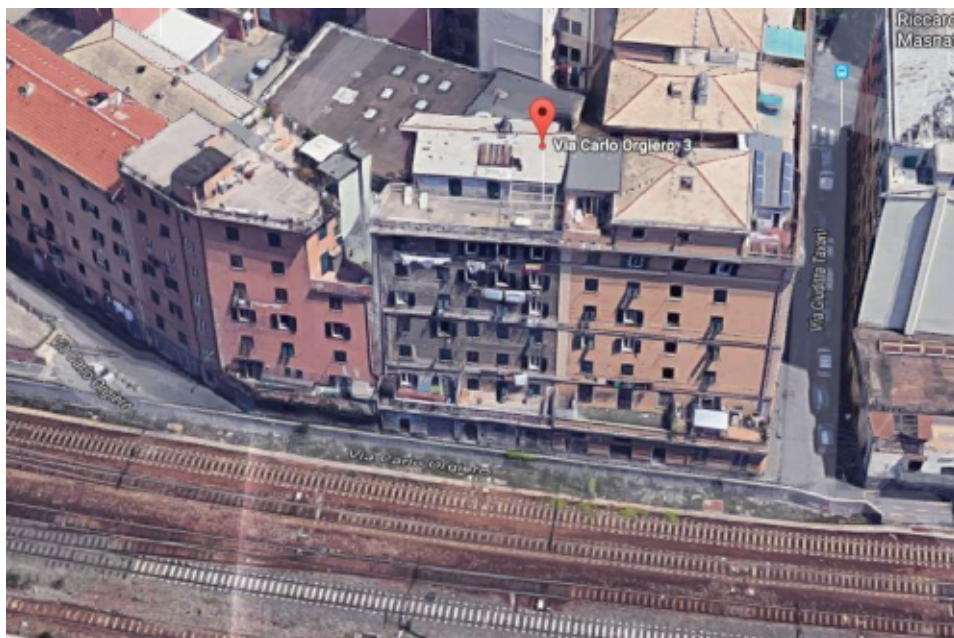
Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terreno del fabbricato sito in

Comune di Genova Via Carlo Orgiero n. 3 piano 4 int. 8.

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, **Via Carlo**

Orgiero n. 3 piano 4 int. 8 e più precisamente:

Appartamento distinto con l'interno 10, posto al piano terreno composto da

Soggiorno – Ingresso, 2 Camere, Cucina, Bagno, Disimpegno-Ripostiglio.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale [SEL]: mq.

1.2 - Calcolo superficie virtuale [SC] (Norma UNI 10750)

descrizione	SEL	%	SC
appartamento	83,98	100%	83,98
Totale mq			83,98
Totale arrotondato (dpr 138/98) mq			84,00

L'appartamento risulta attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a Mario Rossi, con i seguenti dati:

sezione SAM, foglio 43, particella 191, sub. 60, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5,

rendita €.397,67.

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

1.5 – Confini**L'appartamento e l'annesso giardino così confinano:**

- a nord: con muro perimetrale su distacco verso civ.5 di Via Carlo Orgiero;
- a est: con muro perimetrale su distacco corte civ.5 di Via Carlo Orgiero;
- a sud: muro in comunione con il vano scala condominiale e appartamento int.7;
- a ovest: con muro perimetrale su Via Carlo Orgiero;
- sopra: con l'appartamento interno 10 piano 5°;
- sotto: con l'appartamento interno 6 piano 3°.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona:**

La zona ove insiste il cespite è caratterizzata dalla presenza di residenza a carattere popolare ed attività di piccolo commercio al piano strada. I servizi pubblici e di trasporto sono a pochi metri in via Fillak. La zona è abbondantemente dotata di servizi commerciali e trasporti pubblici che sono attestati lungo la viabilità principale e nella vicina via Jori.

La disponibilità di parcheggi è scarsa.

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

Caratteristiche dell'immobile:

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne:	muratura in pietra - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio - condizioni: discrete
Scale:	gradini in marmo bianco di Carrara, pianerottoli e pavimento atrio in piastrelle di ceramica – pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: mediocri.
Porta caposcala:	anta singola a battente di tipo rinforzato - condizioni: buone

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in alluminio Taglio Termico - condizioni: buone – persiane in alluminio - condizioni: buone
Infissi interni:	porte a battente in legno tamburato - condizioni: buone
Cucina:	pavimento in piastrelle di graniglia e pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone tranne una localizzata sfogliatura della tinta
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: buone
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: buone
Impianti	
Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	autonomo a metano con piastre radianti in alluminio.

Stato di conservazione e manutenzione:

Mediocre.

Impianti tecnologici:

senza ascensore

impianto citofonico

impianto idrico e fognario

rete di distribuzione del gas metano

Finiture:

Popolari.

3. STATO DI POSSESSO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2 piena proprietà);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2 piena proprietà)

L'immobile è occupato dall'esecutato.

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

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03/05/2006 reg. gen n°20669 reg. part. n°5083, notaio Ridella Riccardo del 27/04/2006 rep. 59671/17231 a favore del
c.f.:----- contro XXX
XXXX, ciascuno per la quota di 1/2.

4.2.2. Pignoramenti

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 31/07/2017 reg. gen. n°24772 reg. part.n°17344, Corte di Appello di Genova Unep di Genova rep.6363 del 05/07/2017, favore
c.f.:----- contro XXX
XXXX, ciascuno per la quota di 1/2.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

- 5.1.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non comunicate
- 5.1.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non comunicate

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

5.2.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari**

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Ridella Riccardo di Genova in data 27 aprile 2006, repertorio 59670, raccolta 17230, registrato a Genova in data 3 maggio 2006 al n. 20668/1207, vol. : A favore
, ciascuno per la quota di 1/2. Contro nato a il
, ciascuno per la quota di 1/2.

6.2 Precedenti proprietari

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova in data 30 ottobre 2000, repertorio 87455, registrato a Genova in data 2 novembre 2000 al n. 30792/1927, vol. : A favore
, ciascuno per la quota di 1/2 in comunione legale. Contro
, per la quota di 1/1.

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Ansaldo Edmondo di Genova in data 28 luglio 1986, repertorio 326, registrato a Genova in data 7 agosto 1986 al n. 22230/1650, vol. : A favore
, per la quota di 1/1. Contro
, per la quota di 1/1.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del fabbricato cui appartiene l'alloggio è antecedente al 1942, le ricerche presso l'archivio progetti comunale non hanno dato risultati.

8. INDAGINE URBANISTICA

PUC tav37 AR-UR: Ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale.



9. 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.
- dalla parte III° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex legge 1497/1939).

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe G certificato n°07201746552 del 01/12/2017

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. 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.

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

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.

11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso l'agenzia 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.

- 11.3. Stima del valore a base d' asta

Ubicazione Comune di Genova (GE), Via Carlo Orgiero n. 3, piano 4, int. 8

Dati catastali: Sez SAM Fg. 43, num. 191, sub. 60

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano quarto	0,75
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – Graniglia alla genovese	1,02
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente globale	0,41

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
 Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
 Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
 mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2017)	€ 740,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2017)	€ 1.100,00
Valore minimo FIAIP	€ 500,00
Valore Massimo FIAIP	€ 700,00
Banca dati Consulente Immobiliare	€ 284,00
Agenzie immobiliari minimo	€ 950,00
Agenzie immobiliari massimo	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 767,71

In considerazione: a) del periodo recessivo del mercato immobiliare che da alcuni anni riporta decrementi dei valori di mercato attorno al -3%, -4% annuo, b) alla sostanziale stagnazione delle transazioni relative agli immobili residenziali come rilevato nelle tabelle NTN dell'*Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio*, il sottoscritto valuta:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 750,00
Valore stimato:	€ 25.830,00 = € 750,00 x 0,41 x m ² 84,00
Valore stimato arrotondato:	€ 26.000,00

Lotto unico**Appartamento Via Carlo Orgiero n. 3 int. 8 - Genova (GE)**

Piena proprietà per 1/1

Valore stimato arrotondato € 26.000,00 (euro Ventiseimila/00)**12. 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.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**13.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 27/10/2017, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Daniele Bianchi;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08/11/2017 ;
- fissazione del sopralluogo in data 17/11/2017. mediante invio di

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto 6/4 16036 RECCO (Ge)
Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U
Tel. +39.0185.177.2015 Fax.+39.0185.177.2063
mail : gcarlini@geo-arch.it pec : giovanni.carlini@geopec.it

raccomandata all'esecutato;

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 21/11/2017;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso telematico presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione di eventuali autorizzazioni amministrative, degli elaborati grafici dei progetti approvati e di condoni edilizi;
- richiesta a IRE Liguria per la verifica dell'eventuale esistenza dell'Attestato di Certificazione energetica;

13.3 – Certificazione energetica

- Calcolo, redazione e deposito dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.) certificato n°07201746552 del 01/12/2017.

Recco, 18/01/2018

L'Esperto


Geom. Giovanni Carlini

Allegati:

- 1) documentazione fotografica
- 2) piantina catastale
- 3) visura catastale
- 4) certificato energetico