

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

contro

debitore esecutato

G.E.: dott.sa P. Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 18.05.2018

Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Fresia

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 3964

con studio in Genova, Via C. Giordana 4/9 sc B 16127 Cell 3939711010



LOTTO UNICO: Unità ad uso magazzino posto al piano terra nel fabbricato sito nel Comune di Genova – Via Arsiero 9r e 11r

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota pari al 100% di proprietà dell'unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico n. 3 di Via Arsiero e più precisamente:

locale distinto con civici n. 9r e 11 r, posto al piano terra, composto da tre vani principali. L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e da 5 piani in elevazione .

1.1 - Dati tecnici:

superficie utile magazzino :	mq. 155.60 ca
superficie lorda magazzino:	mq. 192.70 ca
superficie area scoperta	mq. 58.10 ca
superficie lorda commerciale magazzino:	mq. 250.80 ca.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Magazzino	mq. 192.70 x 1 =	mq. 192.70 ca.
Area scoperta	mq. 58.10 x 0.2 =	mq. 11.60ca.
Superficie virtuale totale appartamento:		mq. 204.30 ca.

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

1. ----- nato a ----- il -----

C.F. ----- - proprietà per **1/1**

con i seguenti dati:

Via Arsiero 9R, Piano Terra - Sez. Urbana COR - Foglio 79 - mappale 375 - sub. 4
- categoria C/2 - classe 4 - consistenza 143 mq - Superficie catastale 176 mq -
R.C. 361.88 €.

1.4 – Regolarità catastale

LOTTO UNICO

Presso l'Agenzia del territorio è depositata una planimetria catastale conforme con lo stato attuale.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare sita in Via Arsiero 9-11r confina:

- a Ovest: con civico n. 3 di Via Arsiero
- a Nord : con Via Arsiero
- a Est: distacco su Chiesa di SS Andrea e Ambrogio
- a Sud: altro fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica, quartiere in zona Cornigliano, Municipio VI Medio Ponente.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il locale ad uso magazzino oggetto di perizia fa parte di un immobile sito in prossimità alla rete stradale principale.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linea mezzi pubblici AMT, stazione ferroviaria a breve distanza, casello autostradale di Genova Cornigliano

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato in data 02 Febbraio 2018, risulta essere occupato da materiali di proprietà dell'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: vedi punto 4.2.2. a)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: a seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova risulta che il Sig. ----- risulta essere coniugato con la Sig.ra -----.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno relativamente all'U.I. in oggetto.

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

4.2.1. Iscrizioni

- Costituzione di Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 28/06/2007 al n 8205 particolare e n 28117 generale, per Euro 260.000,00 a garanzia di un mutuo di originari 130.000,00 Euro in favore di Banca CA.RI.GE – Cassa di Risparmio di

Genova e Imperia spa- con sede in Genova CF 03285880104, contro -----

- Costituzione di Ipoteca legale iscritta a Genova il 20/11/2013 al n 3749 particolare e n 31082 generale, per Euro 185.347,28 a garanzia di un debito di originari 92.673,64 Euro in favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano CF 07244730961, contro -----.

- Costituzione di Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Genova il 26/09/2016 al n 4680 particolare e n 28030 generale, per Euro 696.189,94 a garanzia di un debito di originari 348.094,97 Euro in favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma CF 07244730961, contro ----

4.2.2. Pignoramenti

a) Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Genova il 24/10/2017 al Registro Generale n. 33484 e al Registro Particolare n. 24023 emesso dal Tribunale di Genova contro -----
----- a favore di Banca CA.RI.GE – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia spa- con sede in Genova CF 03285880104

Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

E' stato presentato presso il Comune di Genova il progetto per opere interne n 1367 del 07/03/2002, che si allega alla presente relazione

Rispetto al progetto presentato e alla planimetria catastale del 2002 nell'unità immobiliare in oggetto non sono state rilevate difformità rispetto allo stato dei luoghi se non la presenza di divisori interni in cartongesso non strutturali e rimovibili.

Relativamente al fabbricato sito in Via Arsiero 3 non risulta decreto di abitabilità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Alla data del 21 Marzo 2018, da informazioni rese dall'amministratore del

Condominio di Via Arsiero 9r, risultano a carico del Sig. ----- nato a --
----- il ----- C.F. ----- (**esecutato**), spese di
amministrazione come da relazione dell'amm.re protempore allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia sito in Via Arisero 9r è
intestata al Sig. ----- nato a Genova il 26.01.1961 C.F. -----
----- per la quota di proprietà di **1/1**.

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile in oggetto era di proprietà del Sig. Pietro Camilla, nato a Niella Tanaro
(CN) il 30.04.1901 e deceduto a Genova il 10.01.1992 lasciando a succedergli
per legge il fratello Sig. Giuseppe Camilla, nato a Niella Tanaro (CN) il 15.08.1907
(quota di 1/3) e i nipoti ex frate Sig.ra Guglielmina Camilla nata a Genova il
25.10.1931 (quota di 1/3), Sig. Adriano Camilla nato a Chiavari il 10.07.1942
(quota di 1/12), Sig. Gian Franco Camilla nato a Chiavari il 01.07.1942 (quota di
1/12), Sig.ra Pierina Noemi Camilla nata a Genova il 11.01.1938 (quota di 1/12) e
Sig.ra Maria Vittoria Camilla nata a Genova il 21.02.1936(quota di 1/12).

Il 22 Dicembre 1995 con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea
Castello di Genova, n. di repertorio 74327, registrato a Genova in data 11
Gennaio 1996 al n. 684 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di
Genova in data 18 Gennaio 1996 al R.G.N. 1717 e R.P.N. 1341 i suddetti Signori
hanno venduto l'immobile in oggetto al Sig. Aldo Sinopoli, nato a Crotone (CZ) il
18.09.1953;

Il 19 Giugno 2002 con atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Corsi
di Genova, n. di repertorio 24363, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di
Genova in data 18 Gennaio 1996 al R.G.N. 23439 e R.P.N. 16520 Il Sig. Aldo
Sinopoli ha venduto l'immobile al Sig. ----- nato a Genova il
26.01.1961.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato non risulta avere decreto di abitabilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

Via Arsiero 1-3 Genova

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. adottato con D.D. n.2015/118 del

03.12.2015 il fabbricato in oggetto è compreso in Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale Cat. AC-IU con ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

9. VINCOLI

Il fabbricato sito in Via Arsiero 1-3, dove si trova l'immobile oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art 10 e BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/04 art 156 lettera a), b), c) e d).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Muratura in pietra - condizioni: discrete
Solai:	tipologia: laterocemento - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: tetto piano - condizioni: discrete
Scale:	tipologia : CA - condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Accesso edificio	Tipologia: Serranda a ribalta in metallo ad apertura manuale- condizioni: cattive
Infissi esterni:	Infissi in legno vetro singolo, condizioni: pessime
Infissi interni:	Porte interne in legno tamburato
Pavimenti:	Pavimento in battuto di cemento, condizioni: pessime
Pareti e soffitti:	Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: pessime
Impianti:	
Elettrico:	Non a norma di legge
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico:	Non presente
Acqua calda sanitaria:	Non Presente

Citofonico:	Non presente
Ascensore:	Non presente
Gas:	Non presente

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 della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. 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 nell'attuale condizione.

11.2. 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 dal Consulente Immobiliare;
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

Magazzino sito in Via Arsiero 1-3 a Genova

superficie virtuale totale del magazzino: mq. 204.30 ca.

mq. 204.30 x €/mq. 350,00 = € 71.500,00

Totale valore venale all'ordinarietà € 71.500,00

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui :

Valore a base d' asta € 71.500 x 0,80 = € 57.200,00 che, arrotondato per difetto a **€57.000,00 (cinquantasettemila euro)**

L'immobile risulta essere un lotto unico

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

12.1 – Operazioni peritali

- nomina esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione dott. sa P. Zampieri in data 18.01.2018;
- sopralluogo in data 02 Febbraio 2018;

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile.



Arch. Cristina Fresia

Allegati:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria con calcolo della superficie commerciale
- Allegato C : Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia ed estratto di matrimonio
- Allegato D : Documentazione catastale.
- Allegato E : Progetto depositato in Comune
- Allegato F : Relazione Amm.re condominiale protempore Via Arsiero 1-3

Si informa che è stata depositata perizia con PCT.

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

La sottoscritta arch. Cristina Fresia, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA CARIGE SPA contro -----, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente per via telematica, di averne predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di averne inviato copia all'esecutato/i.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 07.04.2018



L'Esperto
Dott. Arch.
Arch. Cristina Fresia

ARCH. CRISTINA FRESIA

nato a Genova (GE) il 19/11/1980

Via C. Giordana 4/9 sc B - 16127 GENOVA

Cell. 3939711010 e-mail fresiacristina@yahoo.it

progettazioni - direzioni lavori - perizie - consulenze – ctu – coordinatore per la sicurezza – responsabile amianto

ALLEGATO A

RELAZIONE FOTOGRAFICA

Edificio: ***Via Arsiero 9r-11r, 16152 Genova***

Genova, 13.02.2018

Piano Terra

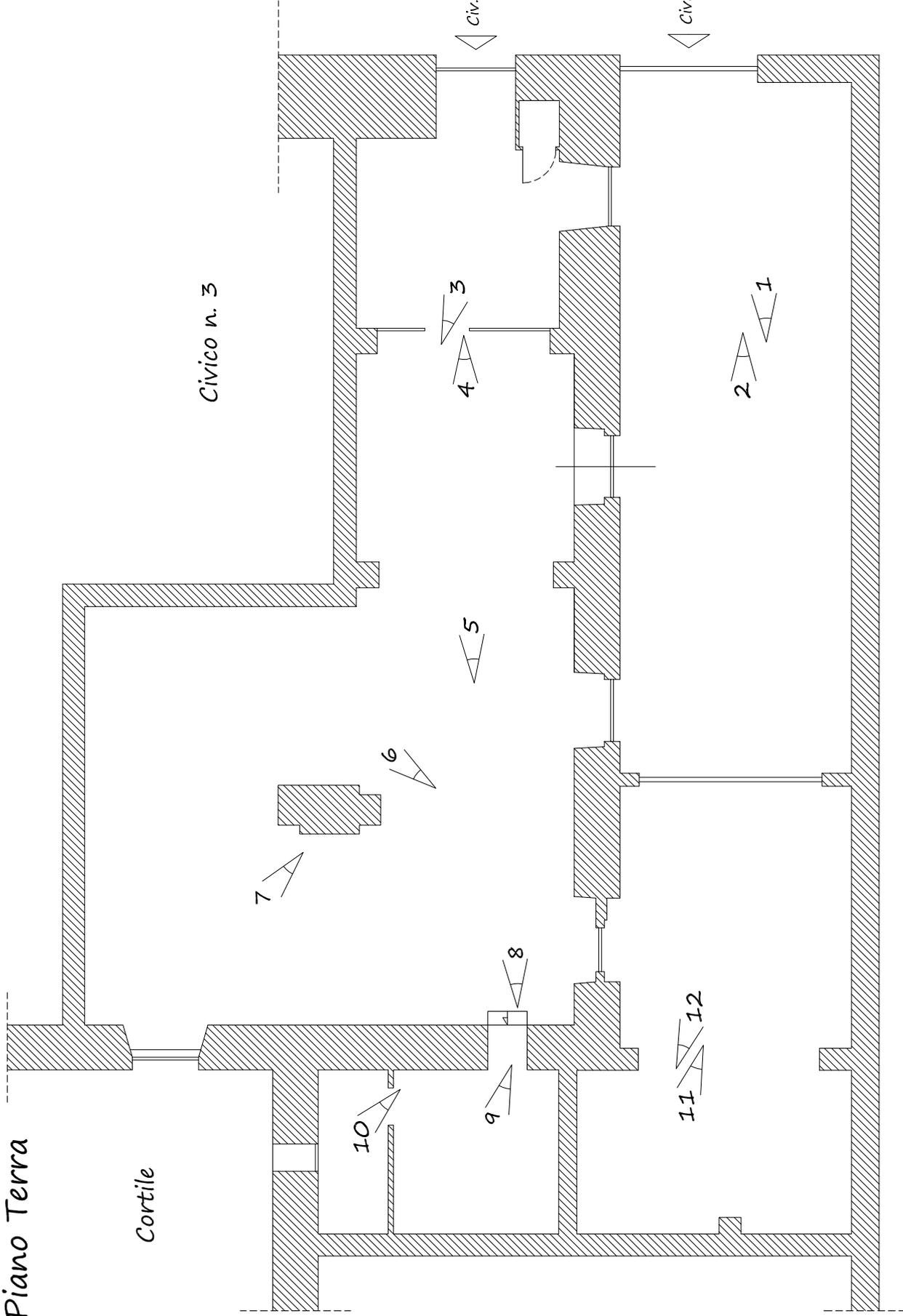
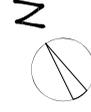
Cortile

Civico n. 3

Via Arsiero

Civ. 9R

Civ. 11R



PROGETTISTA

Arch. Cristina Fresia - n. ordine 3964,
Via Carlo Giordana 4/9B, Genova
cell. 393 9711010,
e-mail. fresiacristina@yahoo.it

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Via Arsiero 9R, Genova (GE)

OGGETTO DELLA TAVOLA

Inquadramento fotografico

SCALA

1:100

Tribunale Civile di Genova

Esecuzione Immobiliare n. 773/17



Foto 1

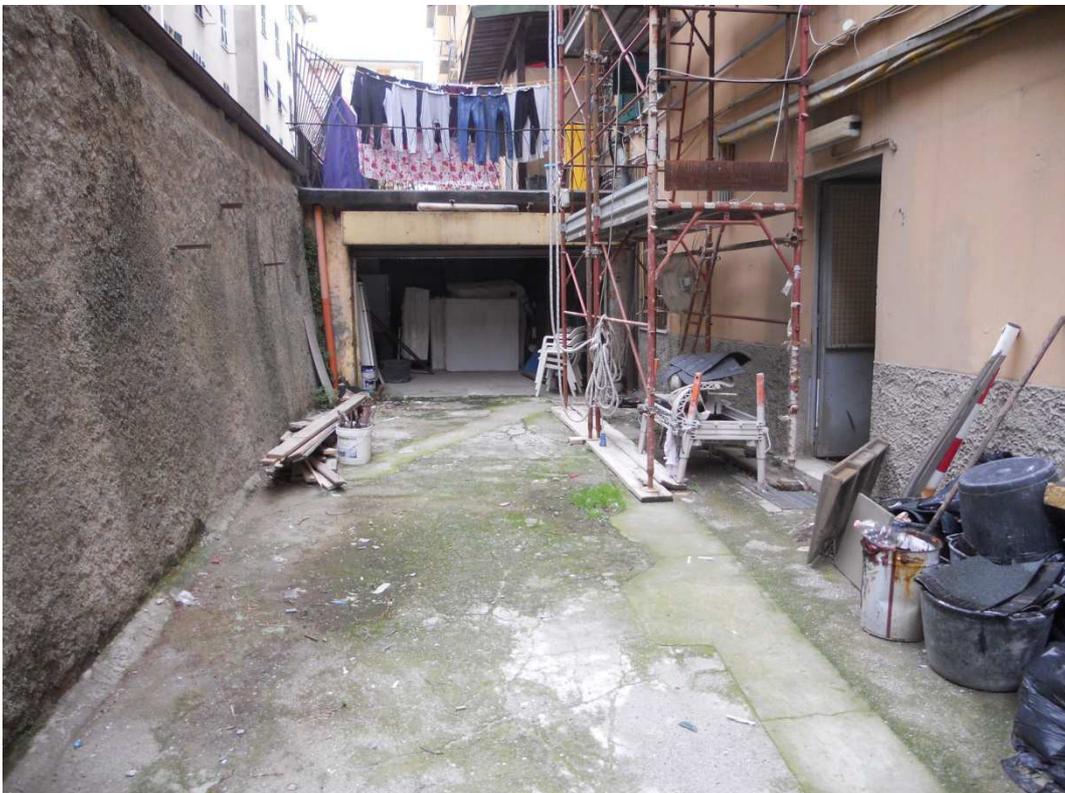


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

ARCH. CRISTINA FRESIA

nato a Genova (GE) il 19/11/1980

Via C. Giordana 4/9 sc B - 16127 GENOVA

Cell. 3939711010 e-mail fresiacristina@yahoo.it

progettazioni - direzioni lavori - perizie - consulenze – ctu – coordinatore per la sicurezza – responsabile amianto

ALLEGATO B

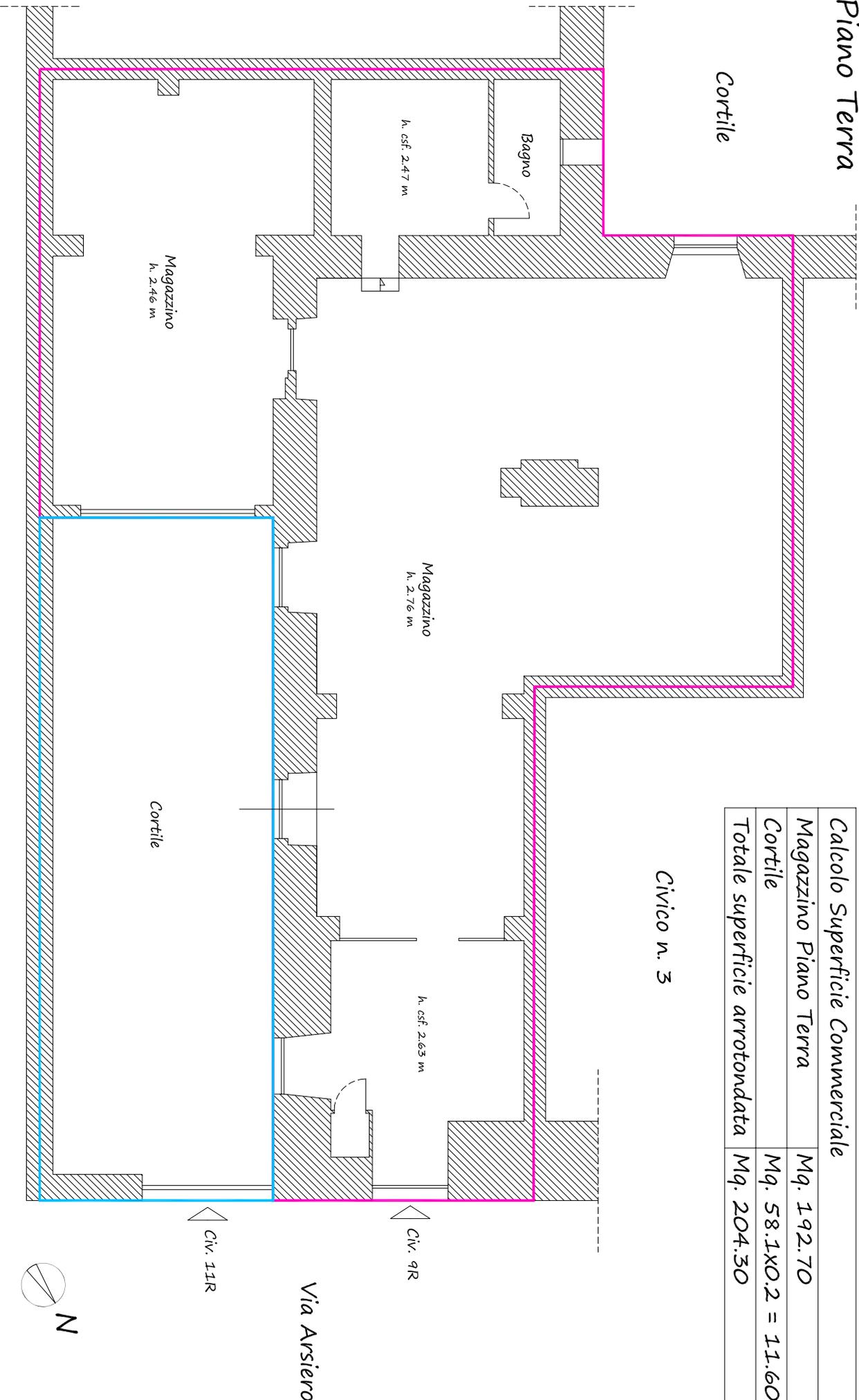
Planimetria con calcolo della superficie commerciale

Edificio: ***Via Arsiero 9r-11r, 16152 Genova***

Genova, 13.02.2018

Piano Terra

Cortile



Calcolo Superficie Commerciale	
Magazzino Piano Terra	Mq. 192.70
Cortile	Mq. 58.1X0,2 = 11.60
Totale superficie arrotondata	Mq. 204.30

PROGETTISTA

Arch. Cristina Fresia - n. ordine 3964,
Via Carlo Giordana 4/9B, Genova
cell. 393 9711010,
e-mail: fresiacristina@yahoo.it

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Via Arsiero 9R, Genova (GE)
OGGETTO DELLA TAVOLA
Calcolo superficie commerciale

SCALA

1:100

Tribunale Civile di Genova
Esecuzione Immobiliare n. 773/17

ARCH. CRISTINA FRESIA

nato a Genova (GE) il 19/11/1980

Via C. Giordana 4/9 sc B - 16127 GENOVA

Cell. 3939711010 e-mail fresiacristina@yahoo.it

progettazioni - direzioni lavori - perizie - consulenze – ctu – coordinatore per la sicurezza – responsabile amianto

ALLEGATO D

Documentazione catastale

Edificio: ***Via Arsiero 9r-11r, 16152 Genova***

Genova, 13.02.2018

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**

Dichiarazione protocollo n. 000137918 del 24/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Pegli/voltri

Via Arsiero

civ. 9-R

Identificativi Catastali:

Sezione: COR

Foglio: 79

Particella: 375

Subalterno: 4

Compilata da:

Spagnolo Cosmano

Iscritto all'albo:

Geometri

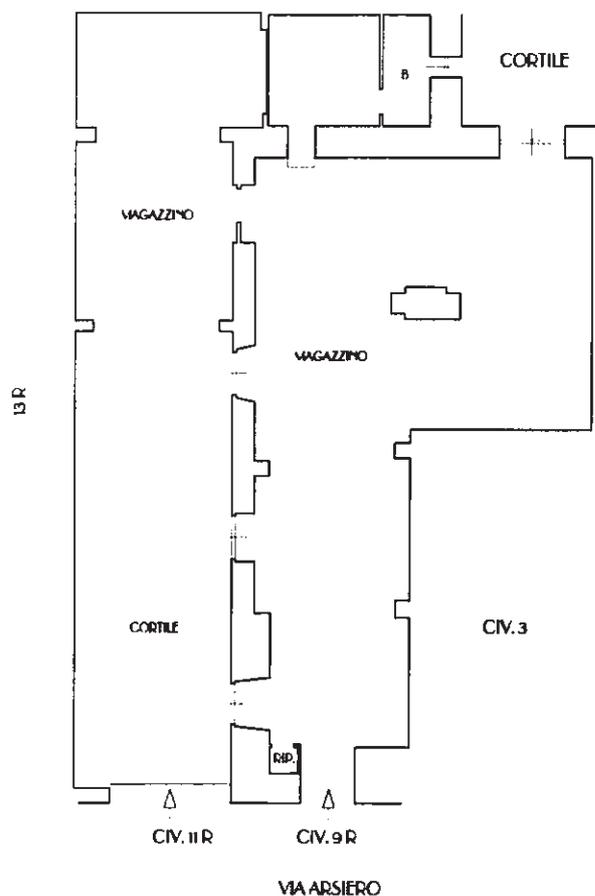
Prov. Genova

N. 2223

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA P.T.
h. 2.74



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2018 - Comune di GENOVA/S (D969) - < Sez. Urb.: COR - Foglio: 79 - Particella: 375 - Subalterno: 4 >
VIA ARSIERO n. 9R piano: T;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2018

Data: 01/02/2018 - Ora: 21.41.21 Fine
Visura n.: T367711 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969S)
Catasto Fabbricati	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: COR Foglio: 79 Particella: 375 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	COR	79	375	4	1A		C/2	4	143 m²	Totale: 176 m²	Euro 361,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2016 protocollo n. GE0167017 in atti dal 28/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75496.1/2016)
Indirizzo	VIA ARSIERO n. 9R piano: T;											
Notifica	140573/2003											
Annotazioni	di immobile: rettifica rendita catastale proposta d.m.701/94											
								Partita	-	Mod.58	-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1.	----- nato a ----- il -----		CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/2002 Trascrizione in atti dal 03/07/2002 Repertorio n.: 24636 Rogante: CORSI ALESSANDRO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16520.1/2002)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ARCH. CRISTINA FRESIA

nato a Genova (GE) il 19/11/1980

Via C. Giordana 4/9 sc B - 16127 GENOVA

Cell. 3939711010 e-mail fresiacristina@yahoo.it

progettazioni - direzioni lavori - perizie - consulenze – ctu – coordinatore per la sicurezza – responsabile amianto

ALLEGATO E

PROGETTO DEPOSITATO IN COMUNE

Edificio: ***Via Arsiero 9r-11r, 16152 Genova***

Genova, 06/04/2018

COPIA
29 MAR 2018

130187222
EDILIZIA P...

8 NOV. 2002
COM. EDILIZIA

Committente
SINOPLI Aldo
Via Bertolotti, 12/1
16152 Cornigliano (GE)
C.F. SNP LDA 53P18 D122R

Sinopli Aldo

PROGETTO PER IL MANTENIMENTO DELLE OPERE EDILIZIE
ESEGUITE NEI LOCALI DISTINTI CON IL CIV. 9 R, DI VIA
ARSIERO, IN GENOVA.

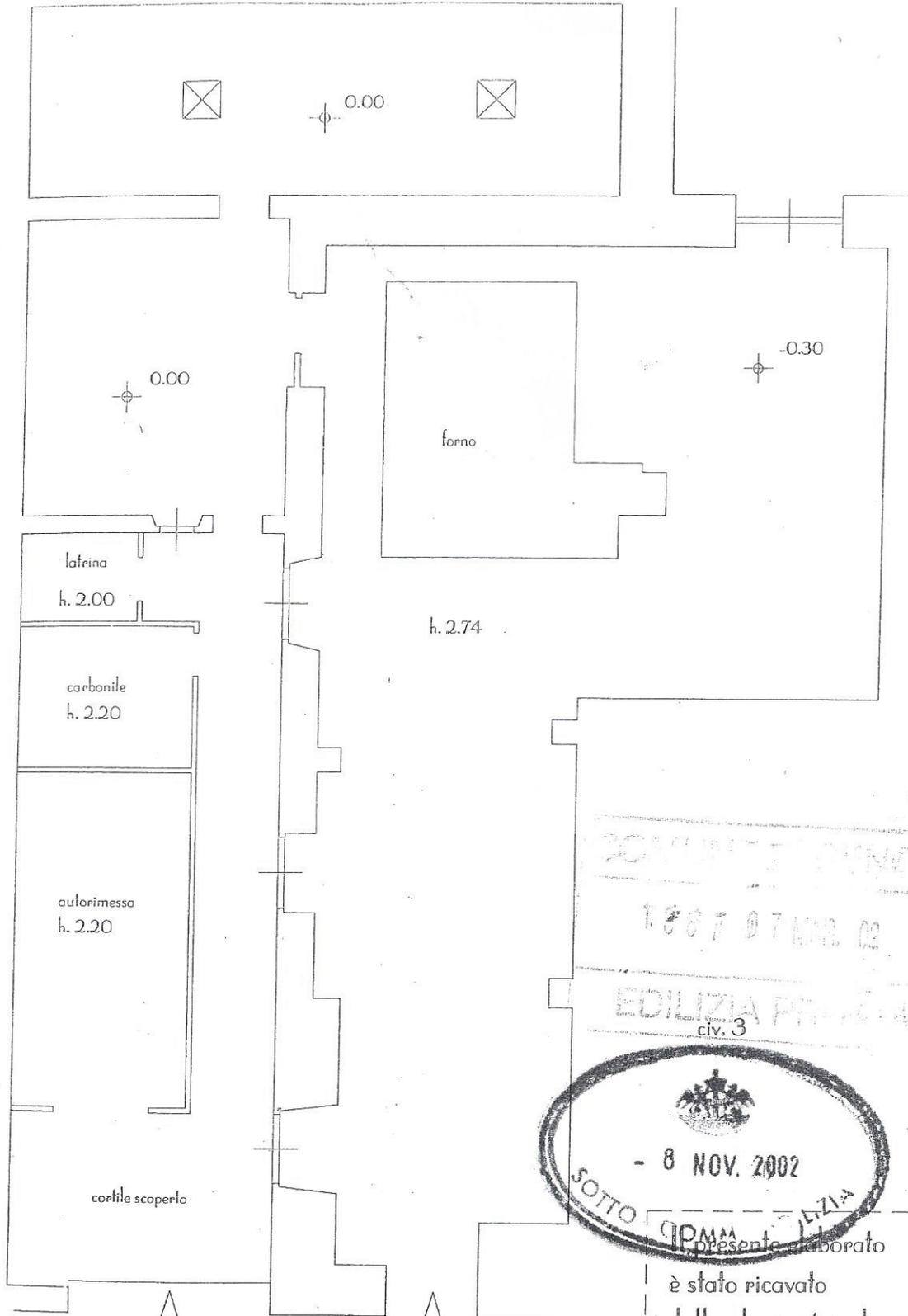
COMUNE DI GENOVA

TAVOLA UNICA

Progettista
SPAGNOLO GEOM. COSMANO
Piazza Barabino 10/5 - GENOVA -
Tel. 010.419.772
C.F. SPG CMN 62H05 D969R
Part. I.V.A. 02656170103

Geom. Cosmano

Parrocchia



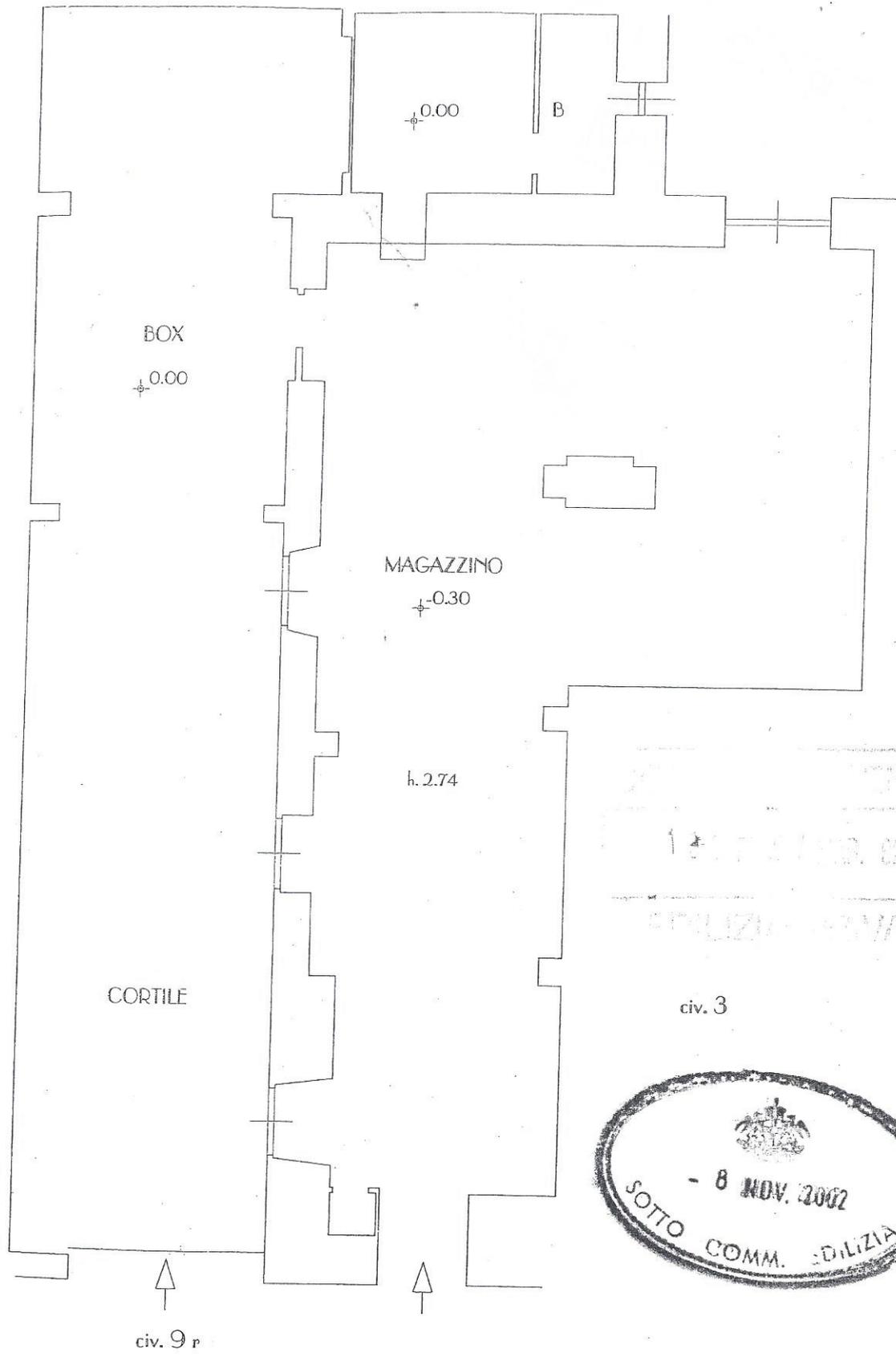
2000015 PINOVA
1.887 07 MAR. 02
EDILIZIA PR-214
civ. 3
- 8 NOV. 2002
SOTTO
IPAM Presente elaborato
è stato ricavato
dalla planimetria depositata
presso l'U.T.E. di Genova

Via Arsiero

PLANIMETRIA PRECEDENTE
scala 1:100



Parrocchia



Via Arsiero

PLANIMETRIA ATTUALE
scala 1:100

NOVA
18 NOV 2002
SPOLIZIONE



ARCH. CRISTINA FRESIA
nato a Genova (GE) il 19/11/1980
Via C. Giordana 4/9 sc B - 16127 GENOVA
Cell. 3939711010 e-mail fresiacristina@yahoo.it

progettazioni - direzioni lavori - perizie - consulenze – ctu – coordinatore per la sicurezza – responsabile amianto

ALLEGATO F

RELAZIONE AMM.RE PRO TEMPORE

Via Arsiero 9r-11r, 16152 Genova

Edificio: Via Arsiero 9r-11r, 16152 Genova

Genova, 07/04/2018

PAOLO PISANA AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Iscritto Ruolo Speciale Amministratori A.L.A.C. n° 1916
ASSOCIAZIONE LIBERI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Elenco Amministratori Giudiziari presso il Tribunale di Genova
Responsabile Formazione Amministratori e Direttore corsi A.L.A.C. Genova
Amministratore di condominio esercente attività di cui alla Legge n°4 del 14/01/2013 pubblicata in G.U. n°22 il 26/01/2013
Segretario CO.ALAC Genova – Segretario GECN Associazione proprietari case Genova

Amministrazione condominio
Via Arsiero 1-3
16152 GENOVA

Genova 21.03.2018

Gentile Architetto
Cristina Fresia
via C.Giordana 4/9 sc B
16127 Genova

Oggetto:R.E.773/2017 CARIGE /1

Si fa seguito alla richiesta pervenuta in data odierna, per comunicare quanto segue: sono stato nominato amministratore del condominio in data 05/05/2017 a seguito della revoca del precedente amministratore.

Non ci sono state approvazioni di riparti spesa inerenti la gestione 2016 e, non ho documentazione per anni precedenti, per quanto riguarda la gestione 2017, è in fase di elaborazione per il periodo corrispondente alla gestione di questa amministrazione per sottoporlo all'assemblea che si andrà a convocare per l'approvazione.

Agli atti risultano tre delibere la prima del 05/05/2017 nella quale veniva approvato un fondo provvisorio di € 200,00 u.i., al fine di garantire i servizi essenziali e appianare parte dei debiti con i fornitori, (non versate dal) le altre due del 10/03/2017 e 29/09/2017 a riguardo l'approvazione di lavori straordinari al cornicione, la cui quota a carico del per m/m 104,39 a preventivo è pari a € 5023,37 non versata ovviamente.

Si resta a disposizione per quant'altro possa occorrerle.

Con i migliori saluti

L'Amministratore
Paolo Pisana



Inoltre con email: fresiacristina@yahoo.it