

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA CARIGE S.P.A. (esecutante)

contro

N. Gen. Rep. 512/2017

Giudice dell'esecuzione: Dott.sa Paola Zampieri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Quadri
iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2190
iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.221
C.F. QDR FBA 62M12 E488Z - P.Iva 01046990998
con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108
telefono: 0185482237
fax: 0185455633
email: fabio@quadricanepa.it ; fabio.quadri@geopcc.it

Giudice Dr. Dott.sa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



Il sottoscritto Geom. Fabio Quadri iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2190, nominato esperto nella causa in epigrafe, venivo invitato dall'Illustrissimo G.d.E. a rispondere al seguente quesito:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.

2) Una sommaria descrizione del bene;

3) La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

-Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

-Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



-Le iscrizioni ipotecarie

-I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- 7) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stessa, previa acquisizione e aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti..

Almeno 30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto la seguente sequenza temporale:

- In data 21 dicembre 2017 invio all'esecutato raccomandata A/R ove lo avvisavo che in data 09 gennaio 2018 effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato invitandolo ad essere presente.
- In data 09 gennaio 2018 si procedeva al sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato andato a buon fine.

Giudice Dr. Dott.sa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



**Bene in Comune di Genova, Via Capitano del Popolo civ. 4 int. 2
(N.C.E.U.: sez. SEP, foglio 55, mappale 178, subalterno 30)**

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova Loc. Pegli Voltri, Via Capitano del Popolo civ. 4, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Genova Pegli Voltri, Via Capitano del Popolo civico 4 interno 2 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano SEP, foglio 55, mappale 178, subalterno 30 (vedi all.to n°1-5-6).

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da cinque piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 8 unità immobiliari a uso residenziale.

Tale fabbricato realizzato negli primi anni del 900', ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra e mattoni, solai in latero-cemento, copertura a tetto in abbaini di ardesia, pareti in mattoni intonacate con finitura al civile, il tutto in buono stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo del fabbricato, è composto da soggiorno, da cui si accede a due camere da letto e al corridoio, che consente a sua volta l'accesso alla sala da pranzo/cucina, ripostiglio e bagno. (vedi doc. Fotografica all.to 9).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100.00 di cui utili c.ca mq 80.00 oltre ad una superficie lorda di circa mq 3,20 di balcone, il tutto per una superficie commerciale di mq. 101.60 (vedi all.to n° 5).

Il bagno e la cucina hanno pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica i sanitari del sono in vetro china composti da box doccia, lavandino e w.c.

La pavimentazione dei restanti locali è in graniglia alla veneziana con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio con vetrocamera ed esterni in persiane alla genovese sempre in alluminio. La porta di ingresso è di tipo blindata.

L'impianto elettrico è sottostraccia provvisto di salvavita e di impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa e calderina posta sul balcone.

L'esposizione cardinale prevalente è a EST con visuale sul cortile condominiale con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (primo); il tutto privo di elementi di pregio (vedi all.to n° 1-5-6).

L'appartamento confina a nord con il fabbricato civ. 2, a est con il cortile condominiale, a sud con appartamento civ. 4/1 e ad ovest con Via Capitano del Popolo.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Sig.:

per la quota di 1000/1000, nato a

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

per la quota di 1000/1000, nato a

sezione urbana SEP, foglio 55, mappale 178 subalterno 30, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani
-rendita Euro 557,77.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 6).

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

Caratteristiche della zona: periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: prettamente a destinazione residenziale; presenti altresì attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Genova Via Capitano del Popolo civico 4 interno 2, risultava occupato dall'esecutato come da certificato di residenza che si allega (vedi all.to n° 7).

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Volontaria iscritta a Genova il* al Registro Particolare n° *a favore di BANCA CARIGE S.P.A. e contro*, per un importo di € 440.000,00 a garanzia del capitale € 220.000,00 per la durata di 15 anni.
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca Legale iscritta a Genova il* al Registro Particolare n° *a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. e contro* per un importo di € 279.634,64 a garanzia del capitale € 139.817,32.
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca Giudiziale iscritta a Genova il* al Registro Particolare n° *a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e contro*, per un importo di € 170.000,00.
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Genova il* al Registro Particolare n° *a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. e contro* per un importo di € 110.840,98.
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2 Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto a Genova il* al Registro Particolare n° *a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e contro*, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data n° di Repertorio, per un importo di € 106.224,56, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio
Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



Esecuzione Immobiliare N. 512/2017
BANCA CARIGE S.P.A. contro

Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi all.to n° 2).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova, sia tramite indagine on-line che visura cartacea, non risultano pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato.

Relativamente alla ricerca storica di costruzione dell'intero fabbricato risulta che **l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, più precisamente in data 22 novembre 1939 risulta essere stato censito per la prima volta. (vedi all.to 6)**

Non risulta rilasciato il decreto di Agibilità

In merito al giudizio di conformità urbanistica in mancanza di titoli edilizi rilasciati considero probatoria la planimetria catastale datata 22 novembre 1939.

Dal confronto tra la predetta planimetria e lo stato rilevato sui luoghi, si rileva una lieve difformità di tramezzatura interna in corrispondenza del locale bagno.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Genova istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 37, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a € 1.300,00 (euro milletrecento/00), oltre sanzione di 516,00 € (euro cinquecentosedici/00).

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato agli atti catastali fatta eccezione la tramezza interna divisoria tra la cucina e il bagno, che è stata rimossa.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCEFA di Correzione il cui costo preventivato ammonta ad € 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di bolli e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 6).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di colloqui con l'Amministratore pro-tempore del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura,

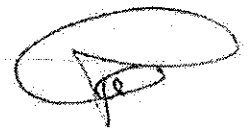
sono emerse le seguenti posizioni relativamente all'immobile esecutato **riguardanti gli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia:**

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	c.ca € 800,00
Spese insolute gestione sino al 2018 (preventivo)	€ 800,00

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della documentazione condominiale (vedi all.to 10).

L'immobile non dispone dell'Attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto come richiesto dal G.d.E è stato predisposto ed allegato alla presente relazione - **CLASSE G** (vedi all.to n° 8)

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal _____ id oggi):

_____ per la quota di 1000/1000, nato a _____

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Gian Giuseppe Bonanni del _____ rep. _____ registrata
a Genova il _____ al n° _____, trascritta in data _____ al Registro Particolare n° _____

6.2. Precedenti proprietari

_____ per la quota di 1/3, nata a _____ il _____

_____ per la quota di 1/3, nato a _____ il _____

_____ per la quota di 1/3, nato a _____ il _____

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 2).

7. PRATICHE EDILIZIE

- Non risultano presentate edilizie presentate;
- Non risulta rilasciato Decreto di Agibilità (vedi cap. 4.3.1)

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 3.15

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Cucina/sala da pranzo		17,30		0,00
Ripostiglio		0,95		0,00
Camera 1		17,20		0,00
Camera 2		15,40		0,00
Soggiorno		18,00		0,00
Corridio		5,10		0,00
WC		6,10		0,00
TOTALE APP.TO	100,00	80,05	1,00	100,00
Balcone		3,20	0,50	1,60
TOTALE				101,60

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo

Esposizione e panoramicità:

L'esposizione cardinale prevalente è a EST con visuale sul cortile condominiale con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (primo) il tutto privo di elementi di pregio (vedi all.to n° 1-5-6).

Giudice Dr. Dott.sa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



Esecuzione Immobiliare N. 512/2017
BANCA CARIGE S.P.A. contro

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: Pietre e mattoni

condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Copertura

tipologia: a falde con lastre di copertura in abbaini di ardesia

Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: in graniglia tipo " veneziano" ,

condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: doppia anta, blindato

materiale: legno, condizioni : buone

Pareti esterne

materiale: intonaco tinteggiato in buono stato.

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica,

condizioni: buone

Porte interne

tipologia: a battente, materiale: legno laccato.

Condizione : buone.

Infissi esterni

serramento in alluminio con vetrocamera

Condizioni: buone

persiana alla "genovese" in alluminio

condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,

condizioni: buone

Fognatura

Note: con salvavita e citofono

tipologia: rete di smaltimento; tubi in PVC

recapito: rete comunale,

Idrico

tipologia: sottotraccia,

alimentazione: diretta da rete comunale,

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,

condizioni: buone

Termico

tipologia: autonomo (caldaia sul balcone)

alimentazione: metano cittadino ,rete di

distribuzione: tubi in rame,

diffusori: radiatori alluminio

condizioni: buone.

conformità: conforme

Gas

tipologia: sottotraccia,

alimentazione: metano, rete di

distribuzione: tubi in ferro,

condizioni: buone

L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri

Perito Geom. Fabio Quadri



8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 1):

8.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Comune di Genova, Via Capitano del Popolo civ. 4 int. 2 pari a €/mq. 700,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1	appartamento	101,60	€ 700,00	€ 71.120,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 I sem.) riporta per la zona in oggetto (tipologia Abitazioni di tipo economico) un segmento di valore compreso tra il valore minimo pari a €/mq. 910,00 e il valore massimo pari a €/mq. 1350,00 (codice di zona D43 microzona 16). (Vedi all.to 3)

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€ 3000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.300,00
Sanzioni Urbanistiche	€ 516,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€ 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€ 0,00
Riduzione spese condominiali insolute:	€ 800,00
Totale adeguamenti e correzioni alla stima	€ 6.116,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

$(71.120,00 - 6.116,00) = \text{€ } 65.004,00$ (sessantacinquemilaquattro,00).

(*) € 65.000,00

(*) Valore arrotondato

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



Bene in Comune di Genova, Via Vado civ. 38
(N.C.E.U.: sez. SEP, foglio 55, mappale 190, subalterno 75)
Lotto 2

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova Loc. Pegli Voltri, Via Vado civ. 38A, e precisamente:

- **Locale ad uso box n° 15**, sito in Comune di Genova Pegli Voltri, Via Vado civico 38A (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano SEP, foglio 55, mappale 190, subalterno 75 (vedi all.to n°1-11-12).

Il box, posto al piano primo dell'autorimessa, è accessibile agevolmente con rampa carrabile dal prospetto nord del fabbricato prospiciente Via Vado.

L'autorimessa, composta da tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, risulta suddivisa in n° 25 unità immobiliari a uso box (piano seminterrato e piano primo) e n° 3 ad uso magazzino/negozio (piano terra).

Tale fabbricato realizzato nei primi anni del 900', ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca al suo esterno, mentre all'interno è stato oggetto nell'anno 2002 di trasformazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da Cinema ad autorimessa, locali commerciali, magazzini presenta struttura portante in pietra e mattoni, solai in latero-cemento, copertura a tetto in abbaini di ardesia, pareti in mattoni intonacate con finitura al civile, il tutto in buono stato di manutenzione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 45.00 di cui utili c.ca mq 38.00, il tutto per una superficie commerciale di mq. 45.00 (vedi all.to n° 11).

La pavimentazione del locale è in cemento elicoterato con pareti interne e soffitti non intonacate. La serranda è in alluminio e automatizzata.

L'immobile confina a ovest con la corsia di manovra condominiale, a sud con il box n° 16 e a nord e ovest con il fabbricato civ. 20 di Via Vado.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Sig.:

per la quota di 1000/1000, nato a

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

per la quota di 1000/1000, nato a

sezione urbana SEP, foglio 55, mappale 190 subalterno 75, categoria C/6, classe 6, consistenza 6 vani - rendita Euro 557,77.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°12).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

Caratteristiche della zona: periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: prettamente a destinazione residenziale; presenti altresì attività commerciali

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il box n° 15 sito in Comune di Genova Via Vado civico 38A, risultava a disposizione 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: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Volontaria iscritta a Genova il* _____ *il Registro Particolare n°* _____ *a favore di BANCA CARIGE S.P.A. e contro* _____ *per un importo di € 440.000,00 a garanzia del capitale € 220.000,00 per la durata di 15 anni.*

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca Legale iscritta a Genova il* _____ *il Registro Particolare n°* _____ *a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. e contro* _____ *per un importo di € 279.634,64 a garanzia del capitale € 139.817,32.*

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca Giudiziale iscritta a Genova il* _____ *al Registro Particolare n°* _____ *a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e contro* _____ *per un importo di € 170.000,00.*

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- *Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Genova il* _____ *Registro Particolare n°* _____ *a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. e contro* _____ *per un importo di € 110.840,98.*

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto a Genova il* _____ *il Registro Particolare n°* _____ *a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e contro* _____ *nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data* _____ *n°* _____ *di Repertorio, per un importo di € 106.224,56, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi all.to n° 2).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova, sia tramite indagine on-line che visura cartacea, è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

- Concessione, parzialmente in sanatoria, a mantenere e completare opere in variante ai lavori di ristrutturazione (da Cinematografo a Locali commerciali/ autorimessa) (provvedimento n. 839 del 07/10/2002);

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile e di quanto sopra riportato, la sostanziale conformità edilizio/urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi rilasciati.

Risulta depositato in Provincia il progetto del cemento armato (vedi all.to n° 13)
Non risulta rilasciato al momento rilasciato il decreto di Agibilità.

Per il rilascio del decreto di agibilità occorrerà predisporre pratica presso il comune di Genova il cui espletamento, compreso di onorario di eventuale professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a € 1.500,00 (euro millecinquecento /00).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dell'elaborato grafico allegato alla concessione, parzialmente in sanatoria n. 839 del 07/10/2002 (vedi all.to n° 13)

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto risulta censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 12).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di colloqui con l'Amministratore pro-tempore del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura.

, sono emerse le seguenti posizioni relativamente all'immobile esecutato **riguardanti gli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia:**

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	c.ca € 1.200,00
Spese insolite gestione sino al 2018 (preventivo)	€ 4.165,52

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della documentazione condominiale (vedi all.to 15).

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal 27/09/2006 ad oggi):

per la quota di 1000/1000, nato a:

in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Armando SALATI in data
, registrata a Genova il al n°

6.2. Precedenti proprietari

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



(dal 23/04/2003 al 27/09/2006)

- per la quota di 1/2, nata a il cod. fisc.
- 3 per la quota di 1/2, nato a il cod. fisc.

in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Maria Paola COLA in data
rep. registrata a Genova il e trascritta a Genova in data al n°

(dal 20/10/1999 al 23/04/2003)

per la quota di 1000/1000, con sede a Genova, cod. fisc.

In forza di atto di compravendita rogito Notaio Maria Paola COLA del rep.
registrata e trascritta a Genova in data al n°

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 2).

7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione, parzialmente in sanatoria, a mantenere e completare opere in variante ai lavori di ristrutturazione (provvedimento n. 839 del 07/10/2002);
- Non risulta rilasciato Decreto di Agibilità (vedi cap. 4.3.1)

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,85.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
TOTALE BOX	45,00	38,00	1,00	45,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: Pietre e mattoni
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Copertura

tipologia: a falde con lastre di copertura in abbaini di ardesia

Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: cemento elicoterato
condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: serranda automatizzata

materiale alluminio, condizioni: buone

Pareti interne

materiale: non intonacate condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,
condizioni: buone

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 14)

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri



8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 2):

8.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Comune di Genova, Via Vado civ. 38A pari a €/mq. 1.000,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente raggugiata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 2	box	45,00	€ 1.000,00	€ 45.000,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 I sem.) riporta per la zona in oggetto (tipologia Autorimessa) un segmento di valore compreso tra il valore minimo pari a €/mq. 950,00 e il valore massimo pari a €/mq. 1350,00 (codice di zona D43 microzona 16). (Vedi all.to n° 3).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.500,00
Sanzioni Urbanistiche	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€ 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€ 0,00
Riduzione spese condominiali insolute	€ 4.165,52
Totale adeguamenti e correzioni alla stima	€ 7.165,52

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(45.000,00 – 7.165,52) = € 37.834,48 (trentasettemilaottocentotrentaquattro,48).

(*) € 38.000,00

(*) Valore arrotondato

Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri

Pagina 14 di 19

(DA PAG 15 A 17 OMISSIS)



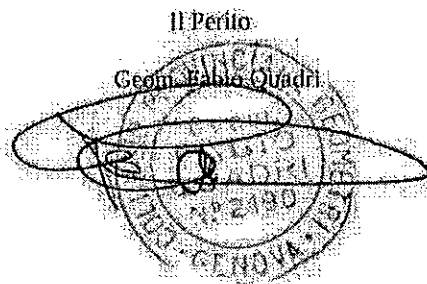
9. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

ID	Immobile	Valore diritto quota (1000/1000)
LOTTO 1	Appartamento	€ 65.000,00
LOTTO 2	Box	€ 38.000,00

Valore complessivo lotti..... € 103.000,00

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

Sestri Levante, 07 aprile 2018



Giudice Dr. Dott.ssa Paola Zamplari
Perito Geom. Fabio Quadri



INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale – Ortofoto
(Comune di Genova – sez. SEP fg. 55 mapp. 178-190, scala 1:1000);
- all.to n° 2 – Certificazione notarile e visura ipotecaria aggiornata alla data di redazione della perizia;
- all.to n° 3 – Valori OMI Agenzia delle Entrate
- all.to n° 4 – Attestazione di deposito in cancelleria della relazione peritale e di invio della medesima (via posta ordinaria) al creditore precedente e al debitore

Immobile sito in Via Capitano del Popolo civ, 4 int. 2

- all.to n° 5 – Planimetria dell'appartamento sito in Comune di Genova, Via Capitano del Popolo civ. 4 int. 2;
(N.C.E.U.: sez. SEP fg. 55 mapp. 178 Sub. 30, scala 1:100);
- all.to n° 6 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti l'appartamento sito in Comune di Genova,
Via Capitano del Popolo civ. 4 int. 2;
(N.C.E.U.: sez. SEP fg. 55 mapp. 178 Sub. 30, scala 1:100);
- all.to n° 7 – Certificato di residenza del
- all.to n° 8 – Copia attestato di certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto di procedura;
- all.to n° 9 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 10 – Documentazione condominio (rendiconto consuntivo e preventivo);

Immobile sito in Via Vado civ. 38A n° 15

- all.to n° 11 – Planimetria del box n° 15 sito in Comune di Genova, Via Vado civ. 38A;
(N.C.E.U.: sez. SEP fg. 55 mapp. 190 Sub. 75, scala 1:100);
- all.to n° 12 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti il box n° 15 sito in Comune di Genova,
Via Vado civ. 38°; (N.C.E.U.: sez. SEP fg. 55 mapp. 178 Sub. 30, scala 1:100);
- all.to n° 13 – Documentazione urbanistica;
- all.to n° 14 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 15 – Documentazione condominio (rendiconto consuntivo e preventivo);

Giudice Dr. Dott.sa Paola Zampieri
Perito Geom. Fabio Quadri

