Tribunale di Genova

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **418/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-09-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ROSARIO AMMENDOLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Volpato
Codice fiscale: VLPBBR69E68D969V
Partita IVA: 02088070996
Studio in: Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova
Telefono: 010593537
Fax: 010593537
Email: volpato.barbara69@gmail.com
Pec: barbara.volpato@archiworldpec.it

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcafc2b8e210dcc6e402de055ea

La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranconi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 02/03/2015 è stata nominata dall'Ill.mo G. Di E. Del Tribunale di Genova, Dott.ssa Alessia Solombrino, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 20/03/2015 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

A. provvedere **a dare comunicazione scritta** (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comprioprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'incarico ricevuto, delle finalità, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B. **esaminare l'atto di pignoramento e la documemtazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva)** verificando, anche con **controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:**

   a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
   b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
   c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
   d. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 620bcafc2b8e210dcec6d02de055f6d

e. la sussistenza di diritti di comprioprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;

C. verificare, anche con **controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:**

a. la regolarità edilizia ed urbanistica
b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
c. i costi delle eventuali sanatorie
d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D. verificare, anche con **controlli presso i competenti uffici amministrativi** eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E. fare accesso all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
c. per accertare lo stato di conservazione
d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo

F. accertare, con **controllo presso l'amministrazione condominiale:**

a. l'ammontare delle spese condominiali ordinarie

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 82bbcc6c9b8e210dcc6a402da055f6d

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G. verificare, con **controllo presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H. acquisire (se non in atti) **presso l'ufficio di stato civile del Comune** l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale preseclto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale)

I. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale**

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

J. **predisporre relazione di stima con seguente contenuto (in caso di individuazione di più lotti, predisporre per ciascun lotto anche una singola relazione, indicando, in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti)**

a. ***identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*** *e, in particolare,*

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini,* eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- Compilazione dell'"**Allegato A**" con i dati predetti

b. ***sommaria descrizione del bene***

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcc6c2b8e210dcc6d02de055f6d

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: *la tipologia del cespite e dello stabile e dellè'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e* le più rilevanti caratteristiche strutturali interne del bene;
- compilazione dell'"**Allegato B**" con i dati predetti

c. ***stato di possesso del bene, con 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:***

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e* il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositatonell'interesse dei creditori) *esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso);* la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione a questo Giudice); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; *la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
- allegare copia di tutti i documenti invenuti o esibiti; curare la compilazione dell'Allegato D" della perizia

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcc6c2b8e210dcec6a102de055ea

richiedendo al/i terzo/i occupante/i di rilasciare la dichiarazione ivi contenuta;

d. ***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:*** domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali (se opponibili) o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se opponibili), altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem,* servitù, regolamneti condominiali trascritti)

e. ***esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*** iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f. ***Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonchè sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:***
   - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
   - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
   - **esistenza/inesistenza del "certificato energetico"**
   - potenzialità edificatorie del bene
   - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 690bcafc9b8a910dcc6a402de055ed

g. ***descrizione del bene e valutazione estimativa:***
   - *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute,* stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonfica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
   - **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi**
   - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
   - abbattimento forfettario (indicativamente il 10% del valore venale) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti

h. **indicazione del valore finale del bene,** al netto delle predette decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi:
   a) eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura
   b) siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale
   c) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

i. **motivato parere, nel caso di pignoramento di quota,** sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso,

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcc6c2b8e210dcec6a402de055ea

ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con **valutazione commerciale della sola quota**, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

K. **allegare e/o redigere piante planimetriche** per i fabbricati ed eseguire nr. 4 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

L. **predisporre, per ciascun lotto, nr. 2 floppy-disk o cd-rom** (contrassegnati col numero della procedura e col numero del lotto di riferimento) comprendenti:

   a. un file denominato "Perizia" (prefibilmente in to .pdf o, comunque, in formato .doc) contenente la relazione peritale
   b. un file denominato "Allegato A" (in formato .doc) con testo formato secondo il modello sopra descritto
   c. un file denominato "Allegato B" (in formato .doc) con il testo della descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità (eliminando ogni riferimento ai dati personali del/i debitore/i esecutato/i)
   d. nr. 4 file di fotografie (cisacuna in formato .jpg, con dimensione massima di 100 Kb) dell'immobile (2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno); i file dovranno essere denominati "Esterno 1", "Esterno 2", "Interno1" e "Interno2"

M. **DEPOSITARE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI NEL TERMINE DI 60 GIORNI DALL'ODIERNA UDIENZA** (rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico):

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 690bcafe2b8e210dcce6e192de9555e4

a. la relazione scritta con i relativi allegati e i floppy-disk/cd-rom
b. una dettagliata nota spese per le attività svolte, in conformità con le direttive già inoltrate da questo giudice;

N. entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i il file denominato "Perizia"; INVIARE altresì copia dell'elaborato peritale su un formato magnetico al nominato custode.

O. 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 G.E. su ricorso della medesima parte al quale aderiscano tutti i creditori muniti di titolo;

P. **Partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;**

Q. compiere, d'intesa con il GE ovvero il delegato alle vendite, **ogni attività utile alla predisposizione del decreto di trasferimento dei beni pignorati** e alle incombenze a questo successive (es. voltura catastale)

ooOoo

PREMESSE

Si è provveduto a dare comunicazione scritta per mezzo di Raccomandata A/R al debitore e al creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili pignorati, fissata per il giorno 20 aprile 2015 alle ore 15.30, poi posticipata su richiesta dell'esecutato al giorno 23 aprile 2015 alle ore 15.30 (vedasi verbale All.1).

Durante l'accesso, effettuato insieme al Sig. Alessandro Ronco per conto della So.Ve.Mo nominata custode del bene pignorato ed in presenza del Sig. in qualità di proprietario, la sottoscritta ha potuto eseguire rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi da cui è emerso che il box ed il lastrico solare sono in ottimo stato di manutenzione.

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 690bcafc9b8a910dcaa6a402da055ba4

Planimetricamente (vedasi All.3) corrispondono sia alla pianta catastale (vedasi All.2), che al progetto approvato – variante finale n°920 del 2010 (vedasi All.4).

Essendo gli immobili pignorati un box ed un lastrico solare non è necessario ***l'attestato di prestazione energetica***.

La sottoscritta ha di seguito richiesto il giorno 27/04/2015, tramite e-mail, all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e di verificare l'eventuale sussistenza di situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio relative all'anno in corso e all'anno solare precedente.

In data 06/05/2015 l'Amministratore di Condominio Sig. Antonio Scarrà inviava alla sottoscritta il prospetto della situazione contabile degli esecutati nei confronti del Condominio dal quale risulta per il box un debito di **€ 1.180,48** e per il lastrico solare un debito di **€ 563.51** per un totale di **€ 1.743,99**.

L'ammontare delle spese ordinarie ammonta per il box ad **€ 262,55** e per il lastrico solare ad **€ 10,50** per un totale di **€ 273,05.** (vedasi All. 5).

Si sono effettuate, in vari e successivi periodi, le necessarie visure e gli opportuni accertamenti, oltre a completare la documentazione mancante, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Genova, l'Agenzia delle Entrate di Genova, il Catasto di Genova, gli uffici tecnici del Comune di Genova (ufficio visura, agibilità, vincoli).

La verifica presso l'ufficio agibilità del Comune di Genova ha rilevato che per l'immobile oggetto di stima esiste il certificato di agibilità n. 201 del 19/07/2010 (vedasi All. 6).

I controlli presso la Conservatoria ed il Catasto hanno confermato la corretta corrispondenza del certificato catastale (vedasi All.2) e delle note di trascrizione (vedasi All.7) ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Presso il Catasto si è provveduto a richiedere le planimetrie catastali mancanti.

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 82bcc6c9b8e910dcc6a409de055f6d

Come da documentazione fotografica allegata (All.10), si evince che il box ed il lastrico solare pignorati, formano un lotto unico nonostante che i due beni costituiscano due subalterni distinti. Per cui si ritiene che sia economicamente vantaggioso procedere alla vendita unitamente, non avendo pressochè alcun valore commerciale il lastrico solare.

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 82bbcafc9b8e210dcc6e6d02de055ea

Beni in **Genova (Genova)**
Località/Frazione **Genova - Borgoratti**
Via Tre Pini 79

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box

sito in frazione: Genova - Borgoratti, Via Tre Pini 79/B7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione censuaria APP, foglio 40, particella 1446, subalterno 13, categoria C/6, classe 6, consistenza 51 mq, rendita € Euro 479,38

indirizzo Via Tre Pini 79, interno B7, piano S1

Confini: (partendo da nord in senso orario) a nord-ovest con intercapedine, a nord-est con distacco, a sud-est con spazio comune di manovra, a sud-ovest con box n°6.

Identificativo corpo: Lastrico solare

sito in frazione: Genova - Borgoratti, Via Tre Pini 79

Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcc6c2b8e210dcec6a402de055ea

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Zaniboni Vittorio**

sezione censuaria APP, foglio 40, particella 1446, subalterno 14, categoria lastrico solare, consistenza 11 mq

indirizzo Via Tre Pini 79, piano S1

Confini: (partendo da nord in senso orario) a nord-ovest con distacco, a nord-est con distacco, a sud-est con distacco, a sud-ovest con spazio comune di manovra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima si trova nel quartiere di Borgoratti, un quartiere di Genova facente parte del Municipio IX Levante. Esso confina con i quartieri di Nasche, Apparizione, San Martino e Sturla. Originariamente Comune di San Martino degli Archi (od Erchi) Borgoratti divenne circoscrizione con delibera comunale nel 1873. Deve il suo nome alla ricca ed influente famiglia Ratti la quale diede il nome anche al forte, costruito nel 1819. Come altri quartieri di Genova "fuori porta", Borgoratti era fino alla fine dell'ottocento e per buona parte del novecento, un insieme di fasce, di orti e case sparse di contadini dove spiccavano le case dei nobili o danarosi villeggianti. Il nucleo abitativo originario infatti si concentrava più in là, verso Apparizione. Fin dai tempi antichi rivestiva, tuttavia, un' importanza cruciale a causa delle vie di comunicazione che la attraversavano. Infatti l'antica Borgoratti era percorsa dalla strada romana e costituiva la prima tappa per chi da Roma era diretto a Genova. Un tempo i nuceli abitati di Borgoratti si snodavano lungo via Posalunga che altro non era che una semplice mulattiera che metteva in comunicazione con le Nasche, San Desiderio, e al di là del torrente Sturla, con Apparizione. La maggior parte delle case si raccoglievano in borgo nei pressi del ponte antico, sulla riva destra del torrente Sturla. Il ponte antico è ora scomparso e ne rimane soltanto il nome nella toponomastica (Via del Ponte). Nel quartiere di Borgoratti si trova la Chiesa di San Rocco di Vernazza. Essa ha origine da una cappella eretta nel 1468 e poi sostituita da una chiesa barocca verso la fine del '600. Venne poi ultimata nel 1693 con l'erezione di un campanile. Prima succursale di San Martino d'Albaro, la chiesa divenne poi rettoria parrocchiale autonoma nel 1897. Nel 1923 la Chiesa venne restaurata in stile gotico. L'immobile oggetto di stima si trova nell'estremità nord del quartiere, adiacente ad un bellissimo centro sportivo immerso nel verde. Confina, infatti, con parco d'interesse naturalistico e paesaggistico in cui si trova il forte di Richelieu ed il forte Ratti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bc6f2b8e210dcc6a102da055ea

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

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Forti.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 500 mt, autostrada 4,3 Km

Servizi offerti dalla zona: scuole pubbliche statali medie (8), supermercati (5), farmacie (5), campi da tennis (10), piscina (10), palestra (10), campo da calcetto (10)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Box

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Lastrico solare

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Intesa S. Paolo S.P.A.** **contro** [redacted] derivante da Atto mutuo - Importo ipoteca: € 108.000,00 - Importo capitale: € 54.000,00

Rogito: Notaio G. Castellana registrato a Genova in data 18/10/2011 ai nn. 13685/5195, iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data 10/11/2011 ai nn. 36565/6589

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 690bcc9b8e910dcc8e402de055ed

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **contro** derivante da Decreto Ingiuntivo

iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data 05/06/2014 ai nn. 12823/10085

Debito: Euro 7.554,44

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Atti d'intervento:

1. **Condominio di Piazzale Mazzini contro** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 04/02/2014 ed atto di precetto notificato il 14/02/2014 per Euro 2.926,10 oltre interessi e spese;
2. **Condominio di Via Tre Pini 79 contro** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 10/06/2014 ed atto di precetto notificato il 14/07/2014 per Euro 1.416,96 oltre interessi e spese;
3. **contro** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso in data 29/06/2012 per Euro 2.503,96 oltre interessi e spese;
4. **contro** derivante da Sentenza del 03/12/2014 ed atto di precetto notificato il 16/02/2015 per Euro 7.166,09 oltre interessi e spese;
5. **A.SE.F. Azienda Servizi Funebri del Comune di Genova srl contro** per un credito di Euro 3.782,06 oltre interessi e spese.

Note: **Dati precedenti relativi ai corpi Box e Lastrico solare**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tre Pini S.r.l., C.F.: 01671730990, piena proprietà dal **02/02/2010 al 23/06/2010** In forza di impresa costruttrice

Titolare/Proprietario: nato il piena proprietà dal **23/06/2010 al 18/10/2011** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Porcile in data 23/06/2010 ai nn. 53214/25192 trascritto a Conservatoria in data 05/07/2010 ai nn. 22164/15061

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 620bcc6c2b8e210dcc6d02de055f6d

Titolare/Proprietario: dal **18/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Castellana in data 18/10/2011 ai nn. 13684/5194 trascritto a Conservatoria in data 10/11/2011 ai nn. 36564/25951

Note: **Dati precedenti relativi ai corpi Box e Lastrico solare**

6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

6.1 *Pratiche edilizie:*

Identificativo: ***Progetto 6170/2000***

Intestazione: Edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ. 71

Tipo pratica: *Permesso a costruire*

Note tipo pratica: ***Progetto di costruzione con provvedimento N° 289 del 2004***

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data ***19/07/2010 al n. di prot. 201***

Identificativo: ***N° 860/2005***

Tipo pratica: *Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera*

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Oggetto: variante

Identificativo: ***N° 2628/2007***

Tipo pratica: *Proroga*

Per lavori: Costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Identificativo: ***N° 4708/2007***

Tipo pratica: *Variante in DIA*

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Oggetto: variante

Identificativo: ***N° 1288/2008***

Tipo pratica: *Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera*

Note tipo pratica: ***Variante in corso d'opera con provvedimento N° 85***

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Oggetto: variante

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 620bcc6c2b8e210dcce6a402de055ea4

Identificativo: ***N° 1943/2008***

Tipo pratica: *Proroga*

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Identificativo: ***N° 3382/2009***

Tipo pratica: *Proroga*

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Identificativo: ***N° 920 del 2010***

Tipo pratica: *Variante finale*

Per lavori: costruzione edificio residenziale con pertinenze, Via Tre Pini presso civ.71

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Box e Lastrico solare

6.2 ***Destinazione urbanistica:***

Strumento urbanistico ***Approvato***:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 1304 del 5 novembre 2010
Zona omogenea:	**Sottozona EB:** boscata, cespugliata o prativa non insediata, da far evolvere a copertura arborea stabile mediante gestione agro-forestale. (Vedi All. 7)
Norme tecniche di attuazione:	**art. EB1)** Sottozona EB: Disciplina specifica **art. EB2)** Sottozona EB: Funzioni ammesse **art. EB3)** Sottozona EB: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali **art. EB4)** Sottozoa EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti e gli spazi di pertinenza **art. EB5)** Sottozona EB: Disciplina degli interventi di sistemazione dei suoli **art. EB6)** Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli e la modellazione dei versanti **art. EB7)** Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 620bcafc2b8e210dcec6a402de055ea

	art. EB8) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione di suoli ad usi non agricoli **art. EB9)** Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori **art. EB10)** Sottozona EB: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali **art. EB11)** Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici.
Strumento urbanistico *Definitivo*:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Adottato con DCC 8/2015 in salvaguardia dal 04/04/2015
Zona omogenea:	**Ambito AC-NI:** ambito di conservazione del territorio non insediato (vedi All.8)
Norme tecniche di attuazione:	**AC-NI-1:** Disciplina delle destinazioni d'uso **AC-NI-2:** Disciplina degli interventi edilizi **AC-NI-3:** Disciplina delle distanze **AC-NI-4:** Norme progettuali a Livello puntuale del PUC
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	SI
Altri Vincoli:	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: Box e Lastrico solare

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcc6c2b8e210dcec6a402de055ea

7.3 *Conformità catastale:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: Box e Lastrico solare

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Box

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Euro 262,55**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Euro 1180,48**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Note: Per l'immobile oggetto di stima, in quanto box, non è richiesto l'APE.

Identificativo corpo: Lastrico solare

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Euro 10.50**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Euro 563,51**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Note: Per l'immobile oggetto di stima, in quanto box, non è richiesto l'APE.

Descrizione :**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**di cui al punto **Box**

Il box, oggetto di stima, si trova al piano seminterrato di un nuovo edificio costruito in zona riservata e tranquilla, immersa nel verde e con splendida vista a mare. L'edificio è adiacente ad un bellissimo complesso sportivo comprendente piscina, campi da tennis e da calcetto, palestra con sauna, bar, ristorante e sale relax. Tramite una rampa privata si accede ai vari box di pertinenza. Il box oggetto di stima si trova in fondo allo spazio di manovra e confina con un lastrico solare, anch'esso di proprietà dell'esecutato, che affaccia su un panorama collinare molto aperto. L'accesso al box avviene con portellone elettrico dotato di telecomando.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 820bcafc2b8e210dcec6a402de055ea

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **59** ed è posto al piano seminterrato di un'edificio costruito nel 2010 composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 ed interrati n. 1.

L'unità immobiliare è identificata con il numero B7 di interno ed ha un'altezza interna di circa mt 2,47.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: ottimo

Condizioni Generali dell'immobile: Ottimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive del box:

Cancello	tipologia: **basculante** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**
Infissi esterni	tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**
Impianto Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di collaudo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misurazione della superficie reale lorda è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne. I muri in comunione con altre proprietà, si sono considerati nella misura del 50%. La misurazione della superficie commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni ed esterni, quest'utilità computati fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 620bcafc2b8e210dcce6e402de055ea

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	59,00	1,00	59,00
		59,00		**59,00**

Descrizione :**Lastrico solare [L]**di cui al punto **Lastrico solare**

Il lastrico solare, oggetto di stima, si trova al piano seminterrato di un nuovo edificio costruito in zona riservata e tranquilla, immersa nel verde e con splendida vista a mare. L'edificio è adiacente ad un bellissimo complesso sportivo comprendente piscina, campi da tennis e da calcetto, palestra con sauna, bar, ristorante e sale relax. Tramite una rampa privata si accede ai vari box di pertinenza. In fondo allo spazio di manovra si trova il lastrico solare, che affaccia su un panorama collinare molto aperto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **12.6** ed è posto al piano seminterrato di un'edificio costruito nel 2010 composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: ottimo

Condizioni Generali dell'immobile: Ottimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 690bcc9b8e910dcc8e4102de0555ed

Componenti edilizie e costruttive del lastrico solare:

Muretto di delimitazione materiale: **c.a.,** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Ringhiera materiale: **acciaio verniciato, colore grigio scuro,** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misurazione della superficie è stata calcolata al lordo del muretto che delimita il lastrico solare e fino al contorno corrispondente alla linea orizzontale che confina con lo spazio comune di manovra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	12,60	1,00	12,60
		12,60		**12,60**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene.

Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Uffici del registro di Genova, Ufficio tecnico di Comune di Genova, Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 690bcc9b8e910dcc86a102da055ea

9.3 Valutazione corpi:

Box.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	59,00	€ 2.200,00	€ 129.800,00

Valore corpo	€ 129.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.800,00

Lastrico solare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	12,60	€ 1.000,00	€ 12.600,00

Valore corpo	€ 12.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.600,00

Riepilogo:

ID	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box	59,00	€ 129.800,00	€ 129.800,00
Lastrico solare	12,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

Totale: **€ 142.400,00**

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 89bcc9b8e910dcc6e102de05550

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 14.240,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 128.160,00**

9.6 Regime fiscale della vendita ***E' soggetta a imposta di registro***

Data generazione:
12-05-2015 21:05:36

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Volpato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. BARBARA VOLPATO N° 2450

Allegati

Allegato 01: *Verbale di sopralluogo;* Allegato 02: *Pianta e Visura Catastale;* Allegato 03: *Pianto stato attuale;* Allegato 04: *Variante finale n° 920 del 2010;* Allegato 05: *Prospetto situazione contabile ed ammontare spese condominiali;* Allegato 06: *Certificato di agibilità n° 201 del 19/07/2010;* Allegato 07: *Note di trascrizione;* Allegato 08: *Corografia - PUC vigente;* Allegato 09: *Corografia - PUC definitivo;* Allegato 10: *Documentazione fotografica;* Allegato 11: *Valori minimi e massimi della valutazione OMI*

Firmato Da: VOLPATO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 890bc6f9b8a910dbe86a102de055ea