Luigi Possenti
Agente Immobiliare
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova
Via Cesarea, 2 – 30 16121 Genova
Tel. 010581976 - 3356500052 Fax 010586165
pec: luigipossenti@pec.possenti.it

R. E. 842/15

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII^a^

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Monte dei Paschi di Siena S.p.A. **Avv. Marelli**

contro

debitore esecutato

Intervenuti: Banca Carige S.p.A, Banca Regionale Europea S.p.A,

Banco Popolare Soc. Cooperativa

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI BENI:

In Comune di Genova (GE):

- **Lotto 1.** Nuda proprietà di appartamento con annessa cantina pertinenziale sita in Via XII Ottobre civ. 10 interno 40

- **Lotto 3.** Piena proprietà di appartamento sito in Via Gaixella civ. 3, piano secondo, contraddistinto dalla lettera B, parzialmente soppalcato, condotto in locazione.

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

- **Lotto 4.** Piena proprietà di appartamento sito in Via Gaixella civ. 2, piano primo.

[redacted]

A. INCARICO E PREMESSE

Tecnico incaricato Luigi Possenti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Genova (GE) al n° 1864, già iscritto al soppresso Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova (GE) al n° 316 ed inserito nell'elenco dei membri della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Via Cesarea, 2/30 – 16121 Genova, Tel. 010581976 Fax 010586165.

B. CRITERIO DI STIMA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

C. ANNOTAZIONI

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

dei Paschi S.p.A con sede in Siena, C.F.. 00884060526 e (

(Copia Nota di trascrizione allegata alla presente negli allegati generali al n. 1)

LOTTO 1.

Nuda proprietà di appartamento, con annessa cantina pertinenziale, sito in Genova, Centro, Via XII Ottobre civ. 10 interno 40

1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento pignorato è ubicato nel quartiere di Piccapietra nel pieno centro cittadino, Largo XII Ottobre, nel fabbricato contraddistinto dal civico n.16, interno 40, piano settimo; la cantina di pertinenza è posta nello stesso stabile al piano fondi. La posizione è strategica, in pieno centro cittadino con la possibilità di accedere comodamente ai servizi primari e secondari alla persona. Il fabbricato ha struttura in cemento armato e prospetti in parte intonacati a civile ed in parte rivestiti da materiale ceramico, copertura a lastrico solare piano, i prospetti versano in normale stato di conservazione e manutenzione.

L'androne è ampio, pavimentato e rifasciato in marmo; è presente un servizio di portineria attivo nelle giornate feriali. Le parti condominiali versano in normale stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, antenna centralizzata, ascensore, impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda.

L'appartamento è composto da ingresso che affaccia direttamente su una zona living che funge da soggiorno, zona pranzo ed angolo cottura, disimpegno che conduce alla zona notte dove sono presenti numero tre

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

camere oltre al bagno padronale. Sono altresì presenti un altro locale bagno vicino all'ingresso ed un ripostiglio. Completano l'alloggio due balconi di discrete dimensioni ed una cantina posta al piano fondi.

L'appartamento è stato oggetto di completa ristrutturazione negli anni 2008/2009 e versa in ottime condizioni di manutenzione e conservazione come si evince dalla allegata documentazione fotografica. Le finiture ed i materiali utilizzati sono di pregio e ben armonizzati tra di loro.

Le finestre sono in pvc bianco, le tapparelle sono dotate di impianto di meccanizzazione, le porte di buona qualità sono a battente o a scomparsa tipo scrigno, i pavimenti sono rivestiti con parquet. In tutti i locali le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è completamente sfilabile, ripartito in più zone e dotato di interruttore magnetotermico salvavita. Gli elementi radianti sono presenti in tutte le stanze. L'alloggio è molto luminoso e gode di vista aperta su parte della città.

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 3,00 circa. La superficie al lordo dei muri perimetrali conteggiati fino a cm. 40 e di quelli di confine conteggiati per metà, è di ca. mq. 105,00. La superficie dei balconi è complessivamente di ca. mq. 15,00 e sarà conteggiata al 30% (mq. 4,50) nella determinazione di quella commerciale. La superficie della cantina è di circa mq. 9,00 e sarà conteggiata al 25% (mq. 2,25) nella determinazione di quella commerciale. Sommando le suddette superfici si ottiene una superficie commerciale di mq. 111,75 circa.

(Documentazione fotografica allegata negli allegati generali sotto il numero 3).

1.2 PROPRIETÁ, PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

L'immobile del lotto 1, ubicato nel Comune di Genova, Largo XII Ottobre civ. 10 interno 40, risulta essere intestato a Catasto a:

1. usufruttuario 1/1.
2. nuda proprietà per 1/1.

Le provenienze sono verificabili nell'allegata relazione Notarile.

Il bene in oggetto, presso il **Catasto Fabbricati,** Comune censuario di Genova (GE) (codice D969Q), Sezione di Genova, come verificabile nei certificati catastali allegati alla presente, risulta **essere censito** con i seguenti elementi identificativi:

Appartamento: Sez. GEA, Foglio 105, particella 192, sub 57, Z.C. 1, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 2.207,85, Superficie Catastale Totale 112 m² Totale escluse aree scoperte 107 m², **Largo XII Ottobre** civ. 10 piano 7 interno 40.

L'appartamento confina con vano scale, cavedio del palazzo, tramite muri perimetrali su distacco su Largo XII Ottobre.

La cantina confina con corridoio cantine, con cantine di proprietà annesse agli appartamenti interni 42 e 19 e/o aventi causa.

Allegata visura catastale: allegati generali n. 2

1.3 INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio in oggetto della presente relazione figura nella tavola 38 del PUC vigente in Sotto-zona AC – IU, ambito conservazione impianto urbanistico. Nel PUC adottato, il bene ricade nel Municipio 1 Centro Levante, Sotto-zona AC-IU, ambito di conservazione

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

dell'impianto urbanistico.

1.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il caseggiato di cui fa parte l'alloggio è stato edificato in seguito alla presentazione in data 12/11/1957 della richiesta a nome Società Assicurazioni Generali che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 12/05/1958 col Permesso a costruire n.1330 ed è è stato costruito in conformità al progetto n. 1273 del 1957 depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova che riporta fedelmente lo stato dell'immobile prima degli interventi di modifiche interne.

L'elaborato planimetrico dell'alloggio depositato al Catasto Fabbricati è conforme allo stato di fatto.

La rappresentazione grafica della cantina differisce dallo stato si fatto in quanto nella realtà il locale è più ampio di quello rappresentato e vi è presente un pilastro in cemento armato attualmente non rappresentato. Sarà necessario pertanto depositare una nuova planimetria.

La regolarizzazione catastale avrà un complessivo costo di circa euro 1.000,00 compreso l'onorario del professionista e le relative imposte.(Planimetria catastale allegata alla presente alla lettera A.1 e copia progetto modifiche interne allegata alla lettera A.2).

Presso **l'Ufficio Condono Edilizio di Genova,** relativamente ai beni in oggetto, non risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e Legge Regionale 5/04.

1.5 FORMALITA' NEL VENTENNIO

A- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 51311/13907 del 12/2007 per

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

euro 600.000,00 (seicentomila,00) derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 300.000,00 a seguito di atto in data 27/11/2007 Rep. n. 62017/18907 notaro Riccardo Ridella **a favore** di Banca Carige S.p.a. Con sede in Genova (GE) C.F.:03285880104 **e contro**

precisando che debitore non datore di ipoteca è la

B- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** nn. 3997/544 del 25/02/2014 per euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila,00) derivante da decreto ingiuntivo per € 290.000,00 **a favore** di Sama S.r.l. in liquidazione e c.p. con sede in Novi Ligure (AL) C.F.: 00164720062 **e contro** (GE) gravante sulle particelle oggetto di pignoramento per i relativi diritti.

C- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** nn. 1267/147 del 19/01/2015 per euro 100.000,00 (centomila,00) derivante da decreto ingiuntivo per € 100.000,00 (centomila,00) **a favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (FI) S.r.l. C.F.: 00884060526 domiciliata presso lo Studio legale Marelli di Genova (GE) Via Cesarea 5/15 **e contro** gravante sulle particelle oggetto di pignoramento per i relativi diritti.

D- **Trascrizione** R.G. n. 27154/20094 del 27/10/2015 di Verbale di pignoramento **a favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (FI) S.r.l. C.F.: 00884060526 **e contr**

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

gravante sulle

particelle oggetto di pignoramento per i relativi diritti.

SI PRECISA CHE

con atto del 25/11/1995 notaro Nicolò Tenesio di Imperia (IM) rep. 67189 trascritto a Genova il 06/12/1995 ai nn. 28009/19205

Con atto in data 10/12/2004 notaro Riccardo Ridella di Genova (GE) rep. n. 257262 trascritto a Genova il 26/04/2006 ai nn. 19411/11225

è trasformata in

Si precisa inoltre che il codice fiscale della è lo stesso della Società

1.6 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento e la cantina di pertinenza sono attualmente utilizzati dall'usufruttuaria del bene.

1.7 ESISTENZA VINCOLI

I beni oggetto di esecuzione **non risultano sottoposti** alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004.

1.8 DECRETO DI ABITABILITA'

Il caseggiato di Largo XII Ottobre civ. 10 (già Via XII Ottobre 156) è stato dichiarato abitabile con autorizzazione del Comune di Genova, n. 508 del 05/03/1960. (Estratto in allegato " A.3")

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

1.9 RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova nell'immobile pignorato non risultano residenti.

1.10 SPESE CONDOMINIALI

Come da documentazione fornitaci da parte debitrice, le spese annue ordinarie ammontano a circa Euro 2.600,00.

1.11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 53008 redatto da Arch. Lari Marco, certificatore n. 3147 Regione Liguria, rilasciato il 20/08/2014, n. protocollo PG/2014/0163281.

Classe attribuita: **G**; prestazione energetica globale **valore attuale 191,35 Kwh/m² anno.**

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "A.4").

1.12 STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE VALORI OMI

I valori OMI aggiornati al secondo semestre 2016 **relativamente ad abitazioni di tipo civile**, come quella oggetto di stima, site nella zona interessata, (Centro Portoria Ad. A (V. XX Settembre P.zza De Ferrari – San Vincenzo – V. XII Ottobre - V. Cesarea – V. Malta)) Codice zona B01, Microzona 51, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale) in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 2.250,00/mq. ad un massimo di Euro 3.200,00/mq..

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

base dell'incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto che rientra nei predetti parametri OMI; di conseguenza espone quanto segue:

NUDA PROPRIETA' APPARTAMENTO LARGO XII OTTOBRE CIV. 10 INTERNO 40 E CANTINA PERTINENZIALE

Superficie commerciale lotto 1	Mq.	111,75
Valore a mq.	Euro	€ 2.800,00
Valore di stima	Euro	312.900,00

Oggetto del pignoramento è la sola quota di nuda proprietà che andrà depauperata del valore dell'usufrutto della intestataria di tale titolo che è nata il 04/03/1957, pertanto nella tabella del calcolo dei valori dell'usufrutto e della nuda proprietà, aggiornata al 01 Gennaio 2017 con tasso di interesse legale dello 0,10%, si dovrà fare riferimento alla età 57-60 con coefficiente 600 e se ne evince che il valore della nuda proprietà del bene stimato è di Euro 125.160,00 (Centoventicinquemilacentosessanta/00). Nonostante il calcolo della nuda proprietà sia stato effettuato con le tabelle fiscali lo scrivente ritiene che detto valore possa trovare riscontro nella realtà di mercato. A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 10.000,00, inoltre viene applicata una ulteriore riduzione di Euro 1.000,00 a fronte delle spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione catastale.

Pertanto il valore di stima della nuda proprietà del bene oggetto di stima si riduce ad Euro 114.160.00,00 che si ritiene opportuno arrotondare ad **Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)**, somma che, se non ulteriormente

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto **del Lotto 1.**

****

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

SI OMETTONO
LE PAGINE DA 12 A 28
PERCHÉ RELATIVE AL LOTTO 2
~~[illegible]~~ NON OGGETTO
DI VENDITA

IL DELEGATO

****

LOTTO 3 – In Ruta di Camogli piena proprieta' di appartamento sito in Via Gaixella civico 3 piano secondo contraddistinto con la lettera B, condotto in locazione.

3. 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

L'appartamento fa parte di un una palazzina di antica costruzione che si sviluppa su due piani, tre fuori terra, di cui il terreno costituito da box e depositi, edificata ad angolo tra Via Antica Romana e Via Gaixella e che è stata oggetto di svariate ristrutturazioni interne con facciata intonacata e tinteggiata a civile, tetto a doppio spiovente in coppi di coccio. Le condizioni dei prospetti del fabbricato sono mediocri. L'appartamento contraddistinto dalla lettera B è raggiungibile tramite scaletta esterna posta nella corte del piccolo fabbricato di Via Gaixella, al piano è presente un piccolo ingresso comune ai subalterni A e B. E' composta da un ampio locale giorno con cucina a vista, un disimpegno protetto da porta che conduce al locale bagno e, nella zona soppalcata è presente uno spazio utile per la camera da letto. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle monocottura, gli infissi sono di ultima generazione, il riscaldamento è autonomo. Nella cucina a vista nella zona acquaio-cottura è presente un rivestimento verticale in piastrelle. La scaletta che conduce al livello del soppalco è in legno così come la pavimentazione della camera ricavata nel soppalco sottotetto dove è presente una finestra a lucernario. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le misure interne del piano living/bagno è di ca. 7,78 x 5,38 m., un'altezza di ca. 2,65 m. nella zona non interessata dal soppalco, e di ca. 2,20 m. nella zona sottostante il soppalco. La superficie commerciale del soppalco è di ca. 19,20 mq. che verranno conteggiati per metà quindi la superficie commerciale totale è di ca. 63 mq. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è ottimo.

(Documentazione fotografica Allegati generali n. 3)

3.2 PROPRIETÁ, PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

L'immobile del lotto 3, ubicato nel Comune di Camogli, località Ruta, Via Gaixella civ. 3 contraddistinto con la lettera B risulta essere intestato a Catasto a (---- -_ con sede in Genova (GE), Codice Fiscale ----- piena proprietà con i seguenti elementi identificativi. Comune censuario di Camogli, codice B490, Sez. Unica, Foglio 12, particella 23, sub 11, Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 348,61, Superficie Catastale Totale 63 mq., Totale escluse aree scoperte 63 mq.

L'immobile confina con l'appartamento Via Gaixella lettera A, sotto con l'appartamento Via Gaixella Civ 2 e tramite muro perimetrale alla particella n°592.

Per le provenienze si rimanda alla relazione notarile Allegati generali n.1.

Visure catastali allegato generale n. 2

3.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente approvato D.P.G.R n° 153 del 07/10/2002 sorge in zona edificata storica contraddistinta come zona A2 zona di nucleo o tessuto ottocentesco. Pertanto i manufatti architettonici compresi all'interno delle zone di tipo A sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono regolati dall'Art.24, Art 25 e Art.27 del P.R.G vigente.

L'alloggio è conforme all'elaborato grafico catastale depositato, ma presso il Comune non sono stati reperite le pratiche urbanistiche pertanto sarà necessario, per regolarizzare l'eventuale vendita presentare un Art.26.

(Si allega alla presente planimetria catastale alla lettera C 1)

3.5 FORMALITA' NEL VENTENNIO

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

Si rimanda al certificato notarile redatto dal Avv. Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA) Allegati generali n. 1

3.6 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento è attualmente condotto in locazione dal

contratto di locazione Legge 431/98 Art. 2, 1 Comma (contratto "4 +4") dal 1 dicembre 2014 al 1 Novembre 2018. Canone di locazione Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) annue. Il conduttore ha fissato la residenza nel bene.

(Contratto di locazione e certificato residenza conduttore allegato alla lettera C.2).

3.7 ESISTENZA VINCOLI

Il bene oggetto di esecuzione non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004. Per i vincoli urbanistici si rimanda al punto 3.4.

L'area è soggetta vincolo paesistico, bellezza d'insieme promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure come da Decreto Ministeriale del 11/06/1954 (codice vincolo della Sovrintendenza della Regione Liguria n. 070247), a vincolo paesistico, bellezza d'insieme del Monte Esoli, naturale prosecuzione del promontorio del Monte di Portofino, ricche di vegetazione mediterranea, come da Decreto Ministeriale del 24/04/1985 (codice vincolo della Sovrintendenza della Regione Liguria n. 070246), a vincolo paesistico, bellezza d'insieme della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia costituita da ampia distesa verde come cornice alta del Golfo Paradiso ricca di alberature come da Decreto Ministeriale del 22/09/1962 (codice vincolo della Sovrintendenza della Regione Liguria n.

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

070009)

3.8 DECRETO DI ABITABILITA'

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato costruito antecedentemente all'introduzione del Regio Decreto 27 Luglio 1934, n. 1265.

3.9 RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Trattasi di persona giuridica.

3.10 SPESE CONDOMINIALI

Relative ai consumi ed alla assicurazione fabbricati.

3.11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 5577 redatto da Geom. Valentina E. De Barbieri Lari Marco, certificatore n. 3193 Regione Liguria, rilasciato il 06/02/2012. Classe attribuita: **G**; prestazione energetica globale valore attuale 284,81 Kwh/m² anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "C.3").

3.12 STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE VALORI OMI

I valori OMI aggiornati al secondo semestre 2016, **relativamente ad abitazioni di tipo economica**, site nella zona interessata, (fascia centrale-capoluogo, zona B1, micro zona 1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale) in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 3.500,00/mq. ad un massimo di Euro 4.900,00/mq. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore di Euro 3.500,00/ Mq

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell'incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto che rientra nei predetti parametri OMI; di conseguenza espone quanto segue:

INTERA PROPRIETA' APPARTAMENTO CAMOGLI, VIA GAIXELLA CIV. 3

Superficie commerciale appartamento	Mq.	63
Valore a mq.	Euro	3.500,00
Valore di stima appartamento	Euro	220.500,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita ed eventuali pratiche da presentare lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 10.000,00 (diecimila/00). Pertanto il valore di stima della proprietà del bene oggetto di stima si riduce ad Euro 210.500,00 (duecentodiecimilacinquecento/00), che verrà ridotto del 20% in quanto condotto in locazione con contratto abitativo con una scadenza ravvicinata al 1 Novembre 2018. Ne risulta una somma di Euro 168.400,00 che si ritiene opportuno arrotondare ad Euro **168.000,00 (centosessantottomila/00)** che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto del **Lotto 3**.

****

LOTTO 4 IN CAMOGLI piena proprieta' appartamento sito in Via Gaixella civico 2 piano primo

4. 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento fa parte di un una palazzina di antica costruzione che si sviluppa su due piani, tre fuori terra di cui il terreno costituito da box e

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

depositi, edificata ad angolo tra Via Antica Romana e Via Gaixella che è stata oggetto di svariate ristrutturazioni interne con facciata intonacata e tinteggiata a civile, tetto a doppio spiovente in coppi di coccio. Le condizioni dei prospetti del fabbricato sono mediocri. Il bene pignorato è posto al piano primo dell'edificio, è contraddistinto dal numero civico 2 di Via Gaixella con ingresso indipendente. Percorrendo inizialmente la Via Gaixella dopo meno di 50 metri, percorribili solo pedonalmente, si può accedere al bene attraversando un cortile di pertinenza trovando il portoncino di accesso al livello. L'appartamento è composto da ingresso sul soggiorno, cucina accessibile direttamente da questo vano, una camera e locale bagno. Il portoncino dell'abitazione è blindato a doppio battente, è presente un campanello. L'alloggio è stato recentemente ristrutturato e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Infissi: finestre a doppio battente e doppio vetro, persiane alla genovese in pvc colore verde imperiale, porte interne in legno di buona qualità.

Pavimento ingresso, soggiorno e cucina: lastre di ardesia levigata con tozzetti di marmo bianco di Carrara alla genovese, in bagno piastrelle di ceramica di Vietri.

Rivestimenti verticali: in cucina nella parete acquaio/cottura a due diverse altezze; nel bagno fino ad h. 180 cm. ca. negli altri locali le pareti sono tinteggiate.

Nel bagno sono presenti lavabo incassato in mobile in muratura, tazza a sedere, bidet e vasca idromassaggio ad angolo.

L'impianto elettrico è completamente sfilabile, ripartito in più zone e dotato di interruttore magnetotermico salvavita.

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

Il riscaldamento è autonomo ed gli elementi radianti, presenti in tutte le stanze, sono rivestiti da copri termosifoni a griglia in legno massello.

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,90 circa. le misure interne sono di c.a 5,02 x 7,73 m. La superficie commerciale è di ca. 47 mq.

(Documentazione fotografica allegati generali n. 3).

4.2 PROPRIETÁ, PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

L'immobile del lotto 4, ubicato nel Comune di Camogli, località Ruta, Via Gaixella civ. 2 risulta essere intestato a Catasto a con sede in Genova (GE), Codice Fiscalc piena proprietà con i seguenti elementi identificativi. Comune censuario di Camogli, codice B490, Sez. Unica, Foglio 12, particella 23, sub 4, Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 488,05, Superficie Catastale Totale 56, Totale escluse aree scoperte 56.

L'immobile confina tramite muro perimetrale su Via Olivari, su distacco mappale 592 e sopra con l'appartamento Via Gaixella Civ 3 contraddistinto dalla lettera B.

Visure catastali allegati generali n. 2

Per le provenienze si rimanda alla relazione notarile allegati generali n. 1.

4.3 INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente approvato D.P.G.R n° 153 del 07/10/2002 sorge in zona edificata storica contraddistinta come zona A2 zona di nucleo o tessuto ottocentesco. Pertanto i manufatti architettonici compresi all'interno delle zone di tipo A sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono regolati dall'Art.24, Art 25 e Art.27 del P.R.G vigente.

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

4.4 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'alloggio è conforme all'elaborato grafico catastale depositato.

(Si allega alla presente planimetria catastale alla lettera D.1)

4.5 FORMALITA' NEL VENTENNIO

Si rimanda al certificato notarile redatto dal Avv. Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate (VA).Allegati generali n. 1

4.6 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento è nella disponibilità di parte debitrice pertanto, ai fini della valutazione, verrà considerato libero.

4.7 ESISTENZA VINCOLI

I beni oggetto di esecuzione non risultano sottoposti alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004.

L'area è soggetta vincolo paesistico, bellezza d'insieme promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure come da Decreto Ministeriale del 11/06/1954 (codice vincolo della Sovrintendenza della Regione Liguria n. 070247), a vincolo paesistico, bellezza d'insieme del Monte Esoli, naturale prosecuzione del promontorio del Monte di Portofino, ricche di vegetazione mediterranea, come da Decreto Ministeriale del 24/04/1985 (codice vincolo della Sovrintendenza della Regione Liguria n. 070246), a vincolo paesistico, bellezza d'insieme della zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia costituita da ampia distesa verde come cornice alta del Golfo Paradiso ricca di alberature come da Decreto Ministeriale del 22/09/1962 (codice vincolo della Sovrintendenza della Regione Liguria n. 070009).

4.8 DECRETO DI ABITABILITA'

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato costruito antecedentemente all'introduzione del Regio Decreto 27 Luglio 1934, n. 1265.

4.9 RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Trattasi di persona giuridica.

4.10 SPESE CONDOMINIALI

Relative ai consumi ed alla assicurazione fabbricati.

4.11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 5576 redatto da Geom. Valentina E. De Barbieri Lari Marco, certificatore n. 3193 Regione Liguria, rilasciato il 06/02/2012. Classe attribuita: **G**; prestazione energetica globale valore attuale 282,01 Kwh/m² anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "D 2").

4.12 STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE VALORI OMI

I valori OMI aggiornati al secondo semestre 2016, **relativamente ad abitazioni di tipo economica**, site nella zona interessata, (fascia centrale-capoluogo, zona B1, micro zona 1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale) in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 3.500,00 /mq. ad un massimo di Euro 4.900,00/mq. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore di Euro 3.800,00/ Mq

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell'incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq.

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

commerciale da attribuire al bene in oggetto che rientra nei predetti parametri OMI; di conseguenza espone quanto segue:

INTERA PROPRIETA' APPARTAMENTO CAMOGLI, VIA GAIXELLA CIV. 2

Superficie commerciale appartamento	Mq.	47
Valore a mq.	Euro	3.800,00
Valore di stima appartamento	Euro	178.600,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 10.000,00(diecimila/00).

Pertanto il valore di stima della proprietà del bene oggetto di stima si riduce ad Euro 168.600,00, somma che si ritiene opportuno arrotondare ad Euro **168.000,00 (centosessantottomila/00)** e che se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto **Lotto 4.**

****

Si annullano le pagine da 39 a 53 perché relative ai lotti 5, 6 e 7 non oggetto di vendita

il delegato

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

8. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare sia telematicamente che con copia cartacea presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 02 Ottobre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Allegati Generali

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

1. Relazione Notarile e copia nota trascrizione mappale fg. 12 mapp. 1150, elenco beni pignorati
2) Visure catastali
3) Documentazione fotografica
4) Certificato di destinazione Urbanistica
5) Valori medi agricoli Regione Liguria

Allegati specifici:

LOTTO 1 – Lettera A

LOTTO 2 – Lettera B

LOTTO 3 – Lettera C

LOTTO 4 – Lettera D

LOTTO 5 – Lettera E

LOTTO 6 – Lettera F

LOTTO 7 – Lettera G

Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-Bis Legge 80/2005

Il sottoscritto Luigi Possenti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nella procedura esecutiva n. 842/15 promossa da Monte dei Paschi di Siena SpA contro [illegible] attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente ed ai debitori nel rispetto della normativa vigente.

In Fede

Genova, 02 Ottobre 2017

Luigi Possenti

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1530a9

Luigi Possenti
Agente Immobiliare
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova
Via Cesarea, 2 – 30 16121 Genova
Tel. 010581976 - 3356500052 Fax 010586165
pec: luigipossenti@pec.possenti.it

TRIBUNALE DI GENOVA **R. E. 842/15**

SEZIONE VII^a^

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Monte dei Paschi di Siena S.p.A. **Avv. Marelli**

contro

e **debitore esecutato**

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Daniele Bianchi

FORMAZIONE DI NUOVI LOTTI LIMITATI AI MAPPALI OGGETTO DI IPOTECA DI PRIMO GRADO FONDIARIA

Lo scrivente in data 03/10/2017 depositava la relazione di stima, in data 05/07/2018 depositava ulteriore relazione ad integrazione e modifica della precedente; come da indicazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice nell'udienza del 31/10/2018 si provvede oggi con la presente alla creazione di lotti limitati a mappali oggetto di ipoteca di primo grado fondiaria.

Si estrapola quindi dal lotto 2A (vedere relazione depositata il 05/07/2018) il box contraddistinto dal civ. 182 di via Antica Romana a Catasto: foglio 12, mapp. 23 sub 12, creando un nuovo lotto denominato Lotto n. 8, consistente nel suddetto box.

Si provvede inoltre ad estrapolare, sempre dal lotto 2A (vedere relazione depositata il 05/07/2018), le particelle di terreno n. 1165 (proprietà al 50%), n. 1241, il magazzino diruto particella n. 1242 incluso nel n. 1241 ed il magazzino sub 8 della particella 23, tutti del foglio 12; detti immobili, nel loro insieme, formeranno il Lotto 9.

Il Lotto 2A (vedere relazione depositata il 05/07/2018) **viene quindi**

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4328

eliminato ed i beni residui che lo componevano origineranno il Lotto 10.

LOTTO 8

IN RUTA DI CAMOGLI (GE) IN VIA GAIXELLA 182, PIENA PROPRIETA' DI BOX

Camogli, Box Via Romana n. 182

Sezione Urbana Unica, Foglio 12, Particella 23, sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 41 mq., Superficie catastale totale mq. 61, Rendita Euro 525,13, Via Romana n. 182, piano S1 intestato a

sede in Genova (GE), Codice Fiscale .... proprietà per 1/1.

A confini in senso orario Via Romana, Via Olivari, distacco.

Il box contraddistinto dal numero civico 182 di Via Romana, in piena proprietà, facente parte del fabbricato di Via Gaixella 2 è stato oggetto di importante ristrutturazione a seguito di un cambio di destinazione d'uso che ha comportato l'installazione della porta carrabile con apertura elettrica, la sostituzione della pavimentazione e delle finestre, l'intonacatura e tinteggiatura a regola d'arte del soffitto e delle pareti. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico. Le altezze interne sono ca. m 2,80 e sotto trave ca. m. 2,51, la larghezza ca. m 3,60 e una lunghezza di ca. 10,78. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime. Il box sito in Via Romana 182 è utilizzato attualmente senza titolo dalla conduttrice di quanto al lotto 10 della presente relazione, in mancanza di contratto di locazione, ai fini della stima, verrà considerato libero.

Stima Lotto 8

Valore di stima a corpo Box Via Romana 182 Euro 80.000,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4328

vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 3.000,00 (tremila/00) e viene anche applicata una ulteriore riduzione forfettaria di Euro 2.000,00 (duemila/00) a fronte delle spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene per poter procedere alla chiusura della porta di accesso pedonale del box presente nel disimpegno a servizio dello stesso box e del magazzino posto al piano terreno Via Gaixella Civ. 3, foglio 12, particella 23, sub 8, ora comunicante tramite disimpegno con il box Civ. 182 di Via Romana. Con la futura chiusura della porta sarà annessa al magazzino la superficie del disimpegno di ca. 3,5 mq..

Per quanto riguarda le spese per la muratura si applica una ulteriore riduzione forfettaria di Euro 1.000,00 (mille/00).

A seguito delle riduzioni sopra elencate il valore di stima del Lotto 8 risulta quindi essere di **Euro 74.000,00** (settantaquattromila/00), somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto.

LOTTO 9

IN RUTA DI CAMOGLI (GE) IN VIA GAIXELLA 3 MAGAZZINO E TERRENI

Camogli, Terreno particella 1165 fg. 12, proprietà per 1/2

Il terreno ha i seguenti elementi identificativi: Sez. Unica, Foglio 12, particella 1165, qualità frutteto, Classe 2, Superficie, mq. 6, Reddito dominicale Euro 0,09, Reddito agrario Euro 0,06 intestato a

con sede in Genova (GE), Codice Fiscale , proprietaria per ½ e

a a nata a 50, Codice fiscale C

), proprietaria per ½. A confini: Mappali 1163, 1150 e 1241

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4328

del Foglio 12.

Camogli, Terreno particella 1241 adiacente fabbricato Via Gaixella.

Il terreno, in piena proprietà, ha i seguenti elementi identificativi: Sez. Unica, Foglio 12, particella 1241, qualità frutteto, Classe 2, Superficie, mq.120, Reddito dominicale Euro 1,74, Reddito agrario Euro 1,24 intestato a [illegible] con sede in Genova (GE), Codice Fiscale [illegible] proprietaria per l'intero. A confini: Mappali 1163, 1165, 1150 e 26 del Foglio 12.

Sul mappale 1241 insiste un manufatto in muratura di antica costruzione identificato con la particella 1242. Detto manufatto, come si evince dalla planimetria, si sviluppava su due piani, attualmente, essendo stato quasi completamente demolito ne è rimasta solo una piccola porzione del piano terreno per una superficie di circa mq. 4.

Camogli, magazzino/deposito piano terreno Via Gaixella Civ. 3 mapp. 1242 incluso nel mappale 1241. (parzialmente demolito).

Sezione Urbana Unica, Foglio 12, Particella 1242, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 17 mq., Superficie catastale totale mq. 20, Rendita Euro 89,55, Via Gaixella n.3 piano T-1, intestato a [illegible] .a. con sede in Genova (GE), Codice Fiscale [illegible] proprietà per l'intero. A confini: incluso nel Mappale 1241del Foglio 12.

Camogli, magazzino piano terreno Via Gaixella Civ. 3 attualmente comunicante tramite disimpegno con box Civ. 182 di Via Romana.

Sezione Urbana Unica, Foglio 12, Particella 23, sub 8, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 11 mq., Superficie catastale totale mq. 19, Rendita Euro

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4328

57,95, Via Gaixella n. 3 piano T, intestato a . con sede in Genova (GE), Codice Fiscale (, proprietà per 1/1.

A confini con disimpegno di accesso allo stesso magazzino e al Box di via Romana 182 e con locale particella 23 sub. 9 dello stesso foglio. Il locale ha dimensioni interne ca. 3,72 x 3,75 m con altezza interna di ca. 2,75 m. I pavimenti sono rivestiti in pietra le pareti tinteggiate. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime. Il magazzino è attualmente comunicante tramite disimpegno con il box di Via Romana 182 oggetto del Lotto 8, con la futura chiusura della porta di accesso pedonale al box, sarà annessa al magazzino la superficie del disimpegno di ca. 3,5 mq..

Nella prima relazione precedentemente depositata si vedano gli Allegati Generali:

1) Relazione Notarile e copia nota trascrizione mappale fg. 12 mapp. 1150, elenco beni pignorati
2) Visure catastali
3) Documentazione fotografica
4) Certificato di destinazione Urbanistica
5) Valori medi agricoli Regione Liguria

Allegati specifici alla relazione di stima originaria:

LOTTO 2 (già modificato e diviso in 2 A, 2 B, 2 C; con ulteriore presente modifica con cui si sopprime il lotto 2 A originando i lotti 8, 9 e 10). – Lettera B

Stima Lotto 9

I predetti immobili vengono stimati nel loro insieme, a corpo.

Valore di stima a corpo immobili Lotto 9	Euro	35.000,00

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4328

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 1.000,00 (mille/00) e viene anche applicata una ulteriore riduzione forfettaria di Euro 2.000,00 (duemila/00) a fronte delle spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene per poter procedere alla separazione del magazzino posto al piano terreno Via Gaixella Civ. 3, foglio 12, particella 23, sub 8, ora comunicante con il box Civ 182 di Via Romana.

Per quanto riguarda le spese per la muratura si applica una ulteriore riduzione forfettaria di Euro 1.000,00 (mille/00).

A seguito delle riduzioni sopra elencate il valore di stima del Lotto 9 risulta quindi essere di **Euro 31.000,00** (trentunomila/00), somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto.

Si annullano le pagine da 7 a 12 perché relative al lotto 10 non oggetto di vendita

Il delegato

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4326

ve[illegible] ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di

E[illegible] ulteriore

r[illegible]

arrotonda[illegible] n

ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come [illegible]

CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare telematicamente la presente relazione, fornendone copia cartacea di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'ulteriore incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 15 Gennaio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Firmato Da: POSSENTI LUIGI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9b4328