

Geom. Giovanni Carlini

Via Biagio Assereto, 6/4 16036 - RECCO (GE)
Partita IVA: 01582540991
Codice fiscale: CRLGNN55P05D969U
Telefono: +39.0185.1772015- Fax: +39.0185.1772063
Cellulare: +39.335.6758868
e-mail: gcarlini@geo-arch.it
PEC: giovanni.carlini@geopec.it



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed esecuzioni Immobiliari

RGE 976/2017	
CREDITORE PROCEDENTE:	CONDOMINIO in CASELLA
	VIA RIO SANTO STEFANO 12-14-16-18
Codice Fiscale: 95077280105	
Avvocato: Paolo Campagna	
	contro
DEBITORE ESECUTATO:	[REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]	
Residente in [REDACTED]	
G.E.: dott. Roberto Bonino	
Data udienza per determinazione modalità di vendita: 23/10/2018	

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1/unico
Valore stimato: € 27.800,00 – Valore a base d'asta dedotte le spese : € 6.600,00
Quota di proprietà 1/1
Immobile sito nel Comune di Casella (GE) Via Rio Santo Stefano 18
Distinto in Catasto Foglio 12 Part. 400 Sub. 9 cat. C/2, cl. 2, mq 120 RC € 446,22
Comproprietari: nessuno
Divisibilità: non divisibile

Recco, 05/07/2018

INDICE

1. PREMESSE	3
Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
Metodo di accertamento e distima	3
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	3
Ubicazione	3
Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	3
Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	3
Individuazione della dotazione della Certificazione Energetica	3
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
4. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	4
Descrizione	4
Zona di ubicazione	4
Stato di conservazione e manutenzione	4
Impianti tecnologici	4
Finiture	4
5. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE «Lotto 1»	4
Quote di proprietà	4
Dati catastali	4
Descrizione e confini	5
Stato di conservazione e manutenzione	5
Impianti tecnologici	5
Finiture	5
Norme di piano urbanistico	5
Atti di provenienza	5
Iscrizioni	5
Pignoramenti	5
Altre informazioni	5
Stato di possesso.....	6
Visure catastali	6
Planimetrie catastali	6
Situazione urbanistica	6
Vincoli	6
6. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	6
7. VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE «Lotto 1»	7
Divisione in lotti	8
8. ALLEGATI	8

1. PREMESSE

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Giovanni Carlini**, con studio in Recco (GE), Via Biagio Assereto n. 6/4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2236, a seguito della nomina in data 28/03/2018 di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Casella (GE), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 05/05/2018.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in **Casella (GE), Via Rio Santo Stefano n.18.**

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha tentato in data 18/04/2018 di esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, tentative senza esito a causa dell'assenza dell'esecutato, preventivamente avvisato con lettera raccomandata RR.

Contattato dall'esecutato, in data 05/05/2018 ha esperito il sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha riscontrato gli elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è proseguita con opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha effettuato l'accesso telematico presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casella al fine di acquisire:

- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;
- documentazione urbanistica.

Individuazione della dotazione della Certificazione Energetica

Lo scrivente ha effettuato l'accesso alla banca dati regionale per accertare l'esistenza del certificato di prestazione energetica. La ricerca ha dato esito negativo.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DISTIMA

Lotto 1) Piena proprietà dell'immobile sito in :

Comune di Casella (GE) Via Rio Santo Stefano n.18, piano 15
censito al CEU foglio 12, particella 400 sub. 9



4. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Descrizione dell'edificio

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un complesso di palazzine a blocco realizzate con struttura in cemento armato nella seconda metà del secolo scorso - condizioni: buone *

Zona di ubicazione dell'edificio

Semicentrale

La zona ove insiste il cespite è caratterizzata dalla presenza di residenza a carattere popolare ed attività di piccolo industria

La disponibilità di parcheggi è sufficiente.

Stato di conservazione e manutenzione

Buono

5. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE «Lotto 1»

Comune: CASELLA (GE)

Indirizzo: Via Rio Santo Stefano n.18 piano 15

1.1 Quote di proprietà

[REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 400, sub. 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 120 m², rendita € 446,22

Descrizione dell'immobile e confini

Magazzino posto al piano seminterrato, con accesso tramite passaggio condominiale carrabile (altezza circa m 2,60) e disimpegno comune con la cantina sub. 10.

Il magazzino, frazionato in 4 locali risulta ultimato al grezzo ed è oggetto di infiltrazioni di acqua piovana apparentemente proveniente dalla copertura. All'interno vi sono inoltre abbandonati materiali da costruzione e di varia natura.

Confini:

- Nord: intercapedine;
- Est: intercapedine verso terrapieno;
- Sud: intercapedine;
- Ovest: corsia di accesso condominiale e disimpegno comune col sub 10;
- Sopra: soletta verso distacco civv. 14 e 16 stessa via;
- Sotto: terreno.

Stato di conservazione e manutenzione

mediocre

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

Apertura motorizzata del serramento di accesso alla corsia condominiale;

Impianto elettrico in tubo graffato alle pareti.

Finiture

Pavimentazione battuto di cemento;

Porta d'ingresso in acciaio smaltato;

Finiture interne mancanti (locale al grezzo).

Atti di provenienza

- All'esecutata [redacted] l'immobile è pervenuto per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito [redacted]

- Al venditore [redacted]. l'immobile era pervenuto con atto di compravendita a rogito [redacted]

Pignoramenti

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova il 24/07/2013 n° 21362/15992, a favore Condominio Via Rio Santo Stefano 12-14-16-18 c.f.: 95077280105 [redacted]

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova il 05/01/2018 n° 467/375, a favore Condominio Via Rio Santo Stefano 12-14-16-18 c.f.: 95077280105 [redacted]

- (cfr documentazione ipocatastale allegato 4)

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese condominiali scadute e insolute: saldo es.2016/17 + preventivo es.2017/18 €.1.427,77.
- Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute: €. 19.790,81 (successive al pignoramento oltre interessi e spese).
- Spese condominiali straordinarie a saldo non scadute: €. 25.890,65 - €. 24.357,92 = €. 1.532,73.

Stato di possesso

- L'immobile è utilizzato dall'esecutato.

Visure catastali

- DOC_1163575201 (allegato 2)

Planimetrie catastali

- PLN_1133977045_1 (allegato 3)

Situazione urbanistica

- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 130 del 23 settembre 1994 (domanda in data 18 settembre 1986, prot.0272157007): Concessione in sanatoria per realizzazione locale interrato nel distacco tra i civv. 14 e 16 di Via Rio S. Stefano tramite eliminazione del terrapieno esistente (allegato 5)
- Denuncia Inizio Attività, prot.1891 del 19 maggio 2014: Opere interne - Frazionamento cantine (allegato 5)

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Vincoli

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato:

- dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.
- dalla parte III° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex legge 1497/1939).

Certificazioni

- Immobile sprovvisto di Certificazione Energetica;
- Immobile escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in applicazione del Dlgs 192/2005 Appendice A.

6. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

Il quadro complessivo del mercato immobiliare mostra ancora un calo dei valori immobiliari nonostante i cenni di ripresa del numero di compravendite. I prezzi in offerta presentano quindi una riduzione rispetto allo stesso periodo del 2017.

L'attività immobiliare dell'ultimo biennio risulta sostanzialmente trainata da investitori il cui interesse è quasi

interamente limitato a prodotti acquistati a condizioni "opportunistiche".

Il mercato immobiliare della zona risulta esposto alla debolezza del contesto economico, dove mancanza di infrastrutture, carenza di lavoro, sono la causa di un forte squilibrio Domanda/Offerta che si evidenzia con *Prezzi inferiori al Valore Intrinseco* degli immobili.

7. VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - IMMOBILE «Lotto 1»

Comune: CASELLA (GE)
Indirizzo: Via Rio Santo Stefano n.18
Dati catastali: Fg. 12, num. 400, sub. 9

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	133,94	100%	133,94
Superficie commerciale totale, m²			134,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FINITURA - Mediocre	0,90
ACCESSIBILITA' - ridotta (mezzi con altezza m 2,30)	0,80
Coefficiente globale	0,72

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 410,00
Ricerca di mercato c/ agenzie locali	€ 416,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 413,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
completamento lavori e ripristino impermeabilizzazione	€ 12.000,00
Totale	€ 15.000,00

Valore catastale: € 56.223,72
 Valore OMI: € 68.979,10
Prezzo di mercato stimato € 297,00/mq = € 413,00 x 0,72 = € 297,36
Valore Stimato: € 27.798,00 = € 297,00 x m² 134,00 - € 12.000,00

Valore stimato arrotondato: € 27.800,00.-

Quindi, deducendo le spese condominiali scadute:

Decurtazione spese che rimarranno poste a carico dell'aggiudicatario € 6.581,42 € 27.800,00 - € 1.427,77 per spese ordinarie scadute - € 19.790,81 per spese straordinarie scadute

e arrotondando:

Valore a base d'asta: € 6.600,00.-

Divisione in lotti

Stante le caratteristiche del magazzino oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di opere edilizie e impiantistiche il cui costo supererebbe i vantaggi di una divisione in più lotti.

Recco, 5 luglio 2018




L'Esperto

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Carlini", written over the seal.

Geom. Giovanni Carlini

8. ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Visura catastale
- 3 - Planimetria catastale
- 
- 5 - Documentazione urbanistica