

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio di Via Domenico Carli 40

Avv. Enrico Giuggiaro

Banca Carige SPA

Avv. Giovanni Calisi

contro

debitore esecutato

G.E. : Dott. BIANCHI

PERIZIA DI STIMA

---

Tecnico Incaricato : Geometra Marrocco Massimo

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova n. 2182

Con studio in Genova – Via Boine 26 – cell. 3334853563

E mail – [geometramarrocco@alice.it](mailto:geometramarrocco@alice.it)



proprietà 1000/1000 con i seguenti dati catastali :

Appartamento interno 11 – Serra Riccò (GE) - Foglio 12 - mappale 495 - sub. 13 –

Via Domenico Carli n. 40 - piano 4 - interno 11 - categoria A2 - classe 1 – vani 3 –

R.C. euro 333,11.

Magazzino civici 34 e 36 – Serra Riccò (GE) - Foglio 12 - mappale 495 - sub. 30 –

Via Domenico Carli n. 34R n. 36R - piano T - categoria C/2 - classe 2 – 60 mq –

R.C. euro 223,11.

#### 1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si sono riscontrate lievi difformità.

#### 1.5 - Confini

L'appartamento interno 11 così confina :

- a nord : con distacco ;
- ad est : con vano scala ;
- a sud : con appartamento stesso civico interno 12 ;
- ad ovest : con distacco su Via Domenico Carli ;
- sopra : con appartamento stesso civico;
- sotto : con appartamento stesso civico.

Il magazzino civici 34 -36 così confina :

- a nord : con distacco condominiale ;
- ad est : con intercapedine ;
- a sud : con magazzino o box civico 32;
- ad ovest : con distacco su Via Domenico Carli ;
- sopra : con appartamento stesso civico;

- sotto : fundamenta.

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : periferia, con scarse possibilità di parcheggio nelle strade attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi.

Collegamenti pubblici : strada principale a 10 metri, ferrovia 300 metri circa ed autostrada all'uscita di Bolzaneto (GE) a circa 10 chilometri.

## 3) STATO DEL POSSESSO

Al momento dell'accesso, l'appartamento interno 11 risulta occupato dall'esecutata e da suo marito, risultano inoltre residenti due figli e due nipoti, come dichiarato nel verbale delle operazioni peritali.

## 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria del 08/07/2014 effettuata presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue :

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale :  
nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso : nessuno

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

Dall'ispezione ipotecaria del 08/07/2014 effettuata presso l'Agenzia del Territorio  
risulta quanto segue :

4.2.1. iscrizioni :

- Iscrizione contro del 07/02/204 Reg. Part. 1217 Reg. Gen. 3914  
Pubblico Ufficiale GEST LINE SPA repertorio 20256/2004 del 23/01/2004  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale  
Immobili siti in Serra Riccò (GE)
- Iscrizione contro del 05/03/2008 Reg. Part. 1601 Reg. Gen. 7271  
Pubblico Ufficiale Ansaldo Edmondo repertorio 54365/20017 del 29/02/2008  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Immobili siti in Serra Riccò (GE)
- Iscrizione contro del 30/10/2008 Reg. Part. 7615 Reg. Gen. 39252  
Pubblico Ufficiale Bonini Mario repertorio 1187/949 del 27/10/2008  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Immobili siti in Serra Riccò (GE)

E i seguenti pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

4.2.2. Pignoramenti :

- Trascrizione contro del 26/11/2013 Reg. Part. 24084 Reg. Gen. 31503  
Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Genova repertorio 3017 del 01/04/2013  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili  
Immobili siti in Serra Riccò (GE)

4.2.3. Altre trascrizioni : nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia : euro 3.000,00 più accessori di legge.

4.3.2. di conformità catastale : euro 1.400,00 più accessori di legge.

**5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Si precisa che il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Al momento è maturato un debito verso il condominio di euro 777,26.

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1. Attuali proprietari

All'esecutata [REDACTED] l'appartamento è pervenuto per scrittura privata del 16/10/1987 voltura n. 4245/1988 in atti dal 26/05/1989, repertorio n. 91866, rogante notaio Ferrando, registrato a Chiavari il 26/10/1987 al n. 1025.

All'esecutata [REDACTED] il magazzino è pervenuto per Atto di compravendita del 29/02/2008 rep. n. 54364, racc. n.20016, rogante notaio Ansaldo, registrato a Genova 2 il 4/03/2008 al n. 3151.

6.1. Precedenti proprietari

[REDACTED] appartamento oggetto di perizia, è pervenuto per Denuncia di Successione, pubblicata dal Notaio Ottavio ferrando di Sestri Levante il 17/08/1974, registrata a Chiavari il 21/08/1974 n. 2458, volume 228. Denuncia n. 24, volume 3614 a Genova.

[REDACTED] il magazzino oggetto di perizia, è pervenuto per Denuncia di Successione del 15/06/2001 n. 136738.1/2003 in atti dal 4/04/2003 registrata il

27/03/2003 a Genova Volume 184 n. 13.

**7) REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito d'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra Riccò (GE), per le unità immobiliari de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie del 29/11/1953.

Il fabbricato è provvisto di decreto d'abitabilità del 3/06/1959.

Non risultano presentate domandine per opere interne e/o condoni edilizi.

Dalle ricerche effettuate si precisa che nell'appartamento e nel magazzino sono state effettuate opere interne di modesta entità.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetria catastale si sono riscontrate le difformità di cui sopra solo per il magazzino.

**8) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona B – zona di completamento e riqualificazione urbana.

**9) VINCOLI**

Non risultano vincoli.

**10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Caratteristiche strutturali :**

Strutture verticali	Latero- cemento armato – condizione buone
Travi del tetto	Latero- cemento armato – condizione buone

Solai	Latero- cemento armato – condizione buone
Copertura	A terrazzo in discrete condizioni
Scale	Latero- cemento armato – condizione buone
Balcone	Presente

**Componenti edilizie e costruttive :**

Pavimentazione esterna	Pianerottolo in ottime condizioni
Pareti esterne	Muratura con camera d'aria – rivestimento intonaco – condizioni ottime
Scale esterne	Presenti
Porta caposcala	Anta unica semi blindata - condizione buone
Infissi esterni	Finestre : in legno a vetro unico – condizioni scarse Tapparelle in pvc - condizioni buone
Infissi interni	Porte a battente in legno - condizioni buone
Cucina	Pavimento in piastrelle – rivestimento in piastrelle – condizioni buone
Bagno	Pavimento e rivestimento in piastrelle – condizioni buone
Pavimenti	Pavimento graniglia – condizioni buone
Pareti	Tinteggiate – condizioni buone

**Impianti :**

Citofonico	Presente
Ascensore	Assente
Gas	Presente

Elettrico	Sottotraccia da verificare
Fognatura	Allacciata alla rete comunale
Idrico	Sottotraccia da verificare
Telefonico	Assente
Termico	Presente

Le caratteristiche di cui sopra valgono per entrambe le unità immobiliari de quo, con esclusione della descrizione tecnica riferita al solo appartamento.

## **11 VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **11.1. Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### **11.2. Fonti informazione**

In base a quanto richiesto nel quesito la valutazione sarà espressa prendendo in esame esclusivamente la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( Quadro OMI ).

Nella presente valutazione viene considerato un abbattimento del 10% del prezzo unitario a metro quadrato, data la situazione attuale del mercato immobiliare, dipendente dalla crisi economica generalizzata.

11.3. Stima dei valori a base d'asta

**Lotto unico :**

Appartamento Via D. Carli 40/11 con superficie complessiva pari a mq. 57,92.

Prezzo unitario : euro 1.800,00 a mq – 10% = euro 1.620,00 a mq

Mq. 57,92 x €/mq. 1.620,00 = € 93.830,40

Magazzino Via D. Carli 34 e 36 con superficie complessiva pari a mq. 61,60.

Prezzo unitario : euro 1.600,00 a mq – 10% = euro 1.440,00 a mq

Mq. 61,60 x €/mq. 1.440,00 = € 88.704,00

**Valore a base d'asta : € 182.534,40**

**12 DIVISIBILITA' DEL BENE E QUOTA INDIVISA**

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo e dagli accertamenti presso gli uffici comunali e gli atti di proprietà, lo scrivente precisa che le due unità immobiliari non sono divisibili in natura, dato che il magazzino è dichiarato pertinenza dell'appartamento.

Non sono presenti quote indivise.

**13 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO**

13.1. Operazioni peritali

- Nomina geom. Massimo Marrocco, esperto nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bianchi ;
- giuramento in sede dell'udienza in data 8 luglio 2014 ;
- fissazione del sopralluogo in data 5 agosto 2014 mediante invio di raccomandata all'esecutato ed e-mail al creditore procedente ;

- sopralluogo del 5 agosto 2014 con mancato accesso all'unità immobiliari, oggetto di accertamento;
- sopralluogo del 10 novembre 2014 con il Custode Giudiziario, con accesso all'unità immobiliari, oggetto di accertamento, in quella sede si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'appartamento ;
- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione della planimetria dell'appartamento oggetto di stima e di tutti gli allegati;
- redazione del certificato energetico.
- invio telematico della relazione di stima alla Cancelleria ;
- invio tramite e-mail della relazione di stima alla parte procedente ed alla parte esecutata.
- invio tramite e-mail alla Cancelleria della scheda relativa all'esecuzione.

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e della visura;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per ispezione ipotecaria;
- accesso presso il Comune di Serra Riccò per gli adempimenti di controllo richiesti.

Tutte le operazioni si sono svolte correttamente e nei tempi necessari.

Il sottoscritto, che ritiene di aver diligentemente assolto con piena obbiettività il mandato affidatogli dalla S.V.III.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 10 dicembre 2014

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco

Allegati :

- 1) Raccomandata per comunicazione del sopralluogo.
- 2) Verbale del sopralluogo.
- 3) Planimetrie redatta in base al sopralluogo.
- 4) Copie atto di provenienza.
- 5) Visure catastali attuali e planimetrie catastali NCEU.
- 6) Visure alla Conservatoria.
- 7) Visure comunali.
- 8) Visura urbanistica.
- 9) Documentazione fotografica dei due sopralluoghi.
- 10) Certificato energetico.

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

-----

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal Condominio di Via Domenico Carli 40 contro [REDACTED] debitrice esecutata, attesta di avere inviato copia della presente relazione, al creditore procedente ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente, tenendo conto delle proroghe concesse.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova li, 10 dicembre 2014

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco