

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 562/2014 R. E.

promossa da:

- FRANCONIERI MARIA Avv.to A. Petrelli

Contro

o Esecutata

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA VIA NIZZA CIV. 8 INTERNO N. 2 SCALA A

➤ **PREMESSE**

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott. R. Bonino in data 21 ottobre 2014 ed in data 5 novembre 2014 prestava giuramento e riceveva i quesiti per la redazione della perizia.

**OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente inviava lettera raccomandata A/R e per posta prioritaria, e a seguito di contatto telefonico con la Sig.ra Bellati Paola poteva accedere ai luoghi in data 4 dicembre 2014 alle ore 9.30.

**IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA  
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI  
E DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. di Genova l'immobile ad uso ufficio di via Nizza civico 8 interno n. 2, scala A piano terra, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GEB, Foglio 66 Particella 50 Sub 19 Zona Censuaria 1 Categoria A/10, classe 4 Consistenza 1,5 vani, superficie NON INDICATA, Rendita € 670,10. La situazione degli intestati è la seguente:   
?????????????????nata a Genova il 01/03/1963, ?????????????????? proprietà 1/3, ??????????, nato a Genova il 03/11/1961, ?????????? proprietà 1/3, ??????????, nata a Genova il 13/06/1966, ?????????????????? proprietà 1/3 (V. planimetria catastale Allegato n. 1).

- **Confini**

L'ufficio confina:

- ✓ a nord con vano scala A;
- ✓ a sud con muri perimetrali e via Nizza;
- ✓ ad est con appartamento int.1;
- ✓ ad ovest con locale civ. 16 R di via Nizza.

- **Provenienze**

L'immobile pervenne ai Sigg.ri ?????????????????????? a seguito di trascrizione di certificato di successione eseguita a Genova il 30/09/2011 al R.P.N. 22857 in morte di ??????????????????.

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;**

L'immobile in oggetto è collocato nella parte mediana di via Nizza.

Il municipio di riferimento è il n. VIII Medio-Levante . Il volume edilizio é articolato in n.7 livelli fuori terra, (vd. Allegato fotografico n.2). Lo stato di conservazione è ottimo, così come lo stato di manutenzione. L'edificio è articolato in n. 2 corpi scala, entrambi dotati di ascensore. E' altresì presente la portineria. Il portone di accesso dell'edificio è doppio, in legno esterno e con vetri all'interno. Il vano d'accesso ed i corridoi di distribuzione alle ali dell'edificio sono in marmo, di pregio, con soffitti e pareti decorate con gessi in ottimo stato di manutenzione. L'immobile ad uso ufficio in oggetto é collocato al piano terra dell'edificio, corpo scala A, lato sinistro.

L'ufficio presenta un'altezza interna di 3,50 metri, è in non buone condizioni di manutenzione ed é composto da un unico vano con piccolo locale adibito a lavandino e doccia. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche non di pregio, posate sul pavimento originario. L'immobile è termo-centralizzato ed i termosifoni sono dotati di valvole termostatiche ed ha boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. La finestra è in alluminio anodizzato e la chiusura esterna è a tapparella. Il serramento finestra ha un vetro rotto. Le pareti sono imbiancate ed il soffitto presenta ancora le decorazioni gesso dell'epoca di costruzione dell'edificio. La porta di accesso è quella dell'epoca e non è blindata. L'impianto elettrico non è a norma. La superficie lorda commerciale é pari a mq. 22,4, di cui calpestabili mq 17,28. Allo stato attuale l'immobile è da considerarsi "da ristrutturare".

La Sig.ra Bellati ha riferito che fruisce del wc comune posto in adiacenza al locale caldaia sito al piano terra, posto in posizione centrale rispetto all'edificio.

Si rileva inoltre, che come da contatto esperito con l'Amministratore dello stabile, non è possibile installare un wc dotato di sanitrit in quanto la collocazione degli scarichi fognari esistenti non permette di eseguire il lavoro secondo le norme e a tale proposito è stata adottata ed approvata dall'assemblea condominiale una apposita delibera che vieta l'installazione del wc con sanitrit nei locali al piano terra sprovvisti di colonna di scarico.

#### **4.STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è occupato dalla Sig.ra ??????????????????, che qui vive pur non potendo prendere la residenza in quanto l'immobile non ha le caratteristiche di abitazione, né potrebbe mai essere trasformato in abitazione secondo le norme vigenti.

#### **5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

#### **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**Come risulta del certificato notarile ipotecario ventennale alla data del 30/09/2014:**

**Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita a Genova il 17/06/2011 al R.P.N. 14412 a favore di ??????????????????, nata a Gioia Tauro l'8/1/1946 contro ?????????????????? per la quota di 2/9 di proprietà dell'immobile.

**Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita a Genova il 22/03/2012 al R.P.N. 7105 a favore di ??????????????????, nata a Gioia Tauro l'8/1/1946 contro ?????????????? per la quota di 1/9 di proprietà dell'immobile.

**Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita a Genova il 18/07/2014 al R.P.N. 13010 a favore di ??????????????????, nata a Gioia Tauro l'8/1/1946 contro ?????????????????? per la quota di 3/9 di proprietà dell'immobile.

#### 7.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il progetto di costruzione dell'edificio è rubricato presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Genova al n. 389 dell'anno 1929. Non è disponibile il certificato di abitabilità tuttavia essendo l'immobile costruito in epoca ante 1942 si può dichiarare che lo stesso sia abitabile.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, si può pertanto dichiarare la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

#### 8.VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Non è possibile dividere l'immobile data la sua conformazione planimetrica e dimensione.

#### 9.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi, terrazze scoperte, cantine;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (ove per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di: mq 22,4 di immobile uso ufficio.

Data la sua dimensione planimetrica ed altimetrica (m 3,50) non è possibile ipotizzare un cambio d'uso da ufficio a monocale ad uso abitativo (dimensione minima 28 mq) e pertanto la sua valutazione deve essere fatta necessariamente per un locale ad uso ufficio, privo allo stato attuale di wc.

Per la stima dell'immobile la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

locale ad uso ufficio, in condizioni tali da definirsi da ristrutturare, collocato in posizione semi-centrale della città, affacciante su percorso viario principale, in contesto di pregio, di facile accessibilità. Ufficio collocato in edificio di pregio, edificio in ottime condizioni di manutenzione e dotato di portineria., ufficio la cui problematica è costituita dall'assenza di wc interno. In zona sono in vendita immobili ad uso ufficio con valori variabili da €/mq 2.500 ad €/mq 4.950 (valore per

uffici di rappresentanza di ampiezza superiore a 100 mq, dotati di posti auto e ristrutturati). I dati OMI di riferimento indicano valori variabili da €/mq 2.400 a €/mq 3.500 (vd. Allegato n.3). L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G, come si evince dall'allegato n.4, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico, tenuto conto che i valori OMI riguardano immobili in condizioni normali di manutenzione, di assegnare il valore di €/mq 2.000, inferiore al valore minimo OMI ma congruo per il tipo di immobile in oggetto. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 22,4. **Il valore del cespite nel suo complesso ammonta pertanto ad € 44.800 diconsi euro quarantaquattromilaottocento. La quota di 1/3 della ?????????????????? vale pertanto € 14.933,33. diconsi euro quattordicimilanovencentotrentatre/33.**

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro.

Genova, lì 12 dicembre 2014

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



#### ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Fotografie;
- 3) Dati OMI;
- 4) Attestato di Certificazione Energetica.