

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

Debitore esecutato

G.E.: dott.ssa **P. ZAMPIERI**

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.

*LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito
in Comune di Genova - via W. Fillak civ. 23 int. 6.*



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà dell'appartamento, int. 6, sito in Comune di GENOVA, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 23 di via Walter Fillak e più precisamente:

appartamento, posto al piano terzo, composto da:

- ingresso, cucina, n° 2 camere e latrina.

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 60,20.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

- appartamento: mq 60,20 x 1,00 = 60,20 mq

che si arrotondano a 60,00 mq

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo al Sig. (proprietario per 1/4), al Sig. (proprietario per 1/2) e alla Sig.ra (proprietaria per 1/4) con i seguenti dati: sez. urbana SAM, foglio 43, mappale 85, sub. 14, piano terzo, cat. A/4, classe 4°, vani 4,5, R.C. €. 325,37.

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 - Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: distacco;
- ad est: distacco;
- a sud: con altra proprietà e vano scale;
- ad ovest: via Fillak;
- sopra: con altra proprietà;
- sotto: con altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: residenziale, popolare, tra il quartiere di Sampierdarena e quello di Certosa.

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

Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Genova dista circa 7 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente.

Collegamenti pubblici: stazioni ferroviarie a circa 1,5 km (Ge-Rivarolo e Ge-Sampierdarena), autostrada, svincolo Genova ovest, a circa 3,0 km e fermate dei mezzi pubblici di trasporto (stazione metropolitana Ge-Brin a circa 1,5 km) nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero.

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 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

4.2.1. Iscrizioni

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Antonio Barbazza.

4.2.2. Pignoramenti

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Antonio Barbazza.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Si rimanda all. F, certificazione notarile, Notaio Antonio Barbazza.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Stante quanto evidenziato al successivo paragrafo 7, l'immobile risulta regolare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni reperite presso l'amministrazione condominiale "Amm.ni Condomini", la situazione dei pagamenti a carico dell'esecutato è la seguente (vedi all. G):

Estratto conto movimenti gestione GLOBALE in data 10/07/2013							
N.Re	Data Re	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	Debiti	Crediti	Saldo
	01/01/13	Saldo Iniziale	Gestione Ordinaria	001.A.23-06		49,00	49,00 Cr
53	01/01/13	Rate Condomini	1ª Rata Ordinaria	001.A.23-06	256,25		207,25 Db
54	01/06/13	Rate Condomini	2ª Rata Ordinaria	001.A.23-06	256,26		463,51 Db
33	10/07/13	Versamenti Condomini	DE COLA MAGGIO 2013	001.A.23-06		207,25	256,26 Db
			Totali Partecipante		512,51	256,25	256,26 Db

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

L'esecutato Sig. proprietario per 1/4, il Sig. proprietario per 1/2 e la Sig.ra proprietaria per 1/4; i beni oggetto di perizia sono pervenuti al Sig. per atto di compravendita, del 09/04/1991 in atti dal 18/12/1996 rep., Notaio Falzone di Genova.

6.2 Precedente proprietario

proprietaria fino al 09/04/1991.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato ante 1942. Non è stato reperito decreto di abitabilità. L'immobile risulta conforme.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. adottato- Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica e residenziale.
- P.U.C. vigente - Piano Urbanistico Comunale - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona BB-RQ.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali. Se non per il fatto di avere superato 50 anni di età. In ogni caso non si ritiene si possano avere vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	muratura in pietra - condizioni: - - -
Travi:	presunte lignee - condizioni: - - -
Solai:	tipologia: presumibilmente in legno-cemento - condizioni: - - -
Copertura:	tipologia: a falde
Scale:	tipologia: presumibilmente in legno-cemento - condizioni: - - -
Terrazzi:	- - -
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/na esterna:	su via Fillak in asfalto
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco - condizioni: discrete
Portone e atrio:	pavimento in mattonelle con rivestimento in marmo (così anche i pianerottoli intermedi) - condizioni: discrete
Scale:	tipologia: in muratura con pedate in marmo - ubicazione: interna - servo scala: - - - - condizioni: discrete
Portoncino d'ingresso:	a due ante, con una parte fissa, con sopra luce, in alluminio - condizioni: discrete
Infissi esterni:	finestre: ad una anta a battente in alluminio - condizioni: discrete; persiane in alluminio - condizioni: discrete;
Infissi interni:	porte a battente in legno, ad un' anta - condizioni: buone
Cucina:	pavimento in piastrelle e pareti (in parte) rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: discrete
Latrina:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: discrete
Pavimenti:	in graniglia - condizioni: discrete
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: scadenti
Impianti:	
Citofonico:	presente
Ascensore:	non presente

Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	da mettere a norma
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico e TV:	si
Termico:	stufa a gas in unico locale senza piastre radianti - della quale non è certo il funzionamento
Cantina	/
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	/

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 di informazione

Acquisizione informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 60,00.

mq. 60,00 x €/mq. 1.150,00 = €. 69.000,00

valore VENALE: €. 69.000,00

Riduzioni:

- considerato che l'appartamento si presenta in medio stato di conservazione, e che dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria, di seguito si calcolano forfettariamente gli oneri necessari agli interventi suddetti;

per lavori vari a corpo circa € 50,00 a mq: € 3.000,00

- considerato che l'appartamento si trova in assenza di riscaldamento (è presente una sola stufa a gas, non a norma, in un solo ambiente) per la realizzazione di impianto di riscaldamento base e messa a norma dell'impianto elettrico;

per lavori vari a corpo circa € 5.000,00

VALORE VENALE CALCOLATO	€ 69.000,00 -
Riduzione per lavori vari e manutenzione:	€ 3.000,00 -
<u>Riduzione per messa a norma impianti:</u>	<u>€ 5.000,00 =</u>
Valore venale ridotto:	€ 61.000,00

Pertanto, il valore da assumere per la vendita, pari al 25% del valore dell'immobile, in quanto l'esecutato è pieno proprietario (per 1/4), risulta, arrotondato, pari a:

€ 61.000,00 x 0,25 = € 15.250,00

- considerato, inoltre, che l'immobile è privo di pertinenze (cantina, posto auto, ecc.) nonché delle condizioni di vendita all'asta e tenuto conto soprattutto che l'immobile è in comproprietà, si propone di applicare una riduzione forfettaria del 20% come nel seguito;

riduzione prevista pari a: € 15.250,00 x 0,80 = € 12.200,00

Da cui risulta, il seguente valore da assumere per la base d'asta, arrotondato a:

PREZZO a BASE D'ASTA € 12.000,00

(diconsi Euro dodicimila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 21 febbraio 2013 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott.sa Zampieri;

- giuramento in sede dell'udienza in data 08 marzo 2013;
- fissazione del sopralluogo in data 22 aprile 2013 mediante invio di raccomandata all'esecutato;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22 aprile 2013.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 01 settembre 2013

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi

Allegati:

- A. Pianta dell'appartamento (scala 1:100);
- B. Calcolo superfici (scala 1:100);
- C. Documentazione fotografica;
- D. Pianta catastale (scala 1:200);
- E. Visura catastale;
- F. Certificato notarile (Notaio Barbazza);
- G. E-mail dello "studio Amm.ni Condomini" in merito alle pendenze dell'esecutato;
- H. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005;
- I. Attestato di certificazione energetica.

AII. A

PIANTA DELL'APPARTAMENTO (scala 1:100)