

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 304/09 R.E.

promossa da:

- BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A Avv.to L. Soliman

contro

- ***** esecutato

* * *

3 RELAZIONE INERENTE IL BENE SITO IN

GENOVA

VIA DI PRE' CIVICO 66 INTERNO N. 6

➤ **PREMESSE**

La sottoscritta Dott. Arch. Raffaella Bellino, veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. V.Basoli, il giorno 27/10/2009 presso il Tribunale di Genova quale Esperto d'ufficio, e contestualmente venivano comunicati alla sottoscritta i quesiti per la redazione della perizia, la scrivente redigeva n. 2 perizie e considerata la particolarità dell'immobile e della procedura veniva incaricata in ultimo dall'Ill.mo Sig Giudice dell'Esecuzione Dott. Basoli di effettuare un'ulteriore perizia al fine di addivenire alla vendita separata dell'immobile oggetto in origine della procedura.

➤ **QUESITI DELL'ULTIMA UDIENZA DEL 21 LUGLIO 2009:**

- Determinare il valore dell'immobile nello stato in cui si trova;
- Descrivere tutti i lavori di qualsiasi natura necessari ed indispensabili per consentire l'accesso autonomo all'immobile,

indicando specificatamente le opere da eseguire ed il loro costo, e le richieste al Comune di Genova ed eventualmente ai privati per consentirne l'accesso;

- Determinare il valore dell'immobile ad esito delle opere ed autorizzazioni – anche con accordo tra privati – di cui al punto 2).

➤ **OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente contattava l'Amministratore del Condominio Sig. ra Rag. Tassara onde effettuare l'accesso al corpo scale del Civico 66 nero, l'amministratore indicava il Sig. Conti – Consigliere del palazzo – onde poter effettuare l'accesso, l'accesso veniva consentito in data 07/10/2010.

➤ **IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

- **1) Determinare il valore dell'immobile nello stato in cui si trova;**

Dato il tipo di immobile e date le sue caratteristiche – vd. nel merito le n. 2 relazioni peritali già depositate e presenti nel fascicolo – l'ex alloggio con una superficie di mq circa 73 fa parte di un compendio di circa mq 267 cui è stato assegnato un valore di €/mq 1.800 per un valore complessivo di € 480.600.

Per una migliore comprensione dei quanto sopra-indicato si allega la tabella riepilogativa del compendio:

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

INDIRIZZO ATTUALE	INDIRIZZO PRECEDENTE	PIANO	DATI CATASTALI ATTUALI	DATI CATASTALI PRECEDEN TI	PROPRIETA' ATTUALE	MQ
VIA DI PRE' 160R	VIA DI PRE' 162 R IMMOBILE N.1	T	GEA FG79 PART 187 SUB 7 CAT. C/1	GEA FG79 PART 187 SUB 7 CAT. C/1	***** ***** *****	26
	VIA DI PRE' 160R IMMOBILE N.2	T	GEA FG79 PART 187	GEA FG79 PART 187 SUB6 CAT C/1	***** ***** ***** *****	25
	VIA DI PRE' 66/3 IMMOBILE N.3	I	SUB 36 CAT. C/1	GEA FG 79 PART 187 SUB 21 CAT A/4	***** ***** *****	75
	VIA DI PRE' 66/ 6 <u>Immobile</u> <u>oggetto</u> <u>della procedura</u> <u>IMMOBILE N.4</u>	II	GEA FG79 PART 187 SUB 37 CAT. C/1	GEA FG79 PART.187 SUB 23 CAT. A/4	***** ***** ***** ***	73
	VIA DI PRE' 66/ 4 IMMOBILE N.5	II	GEA FG79 PART 187 SUB 38 CAT. C/1	GEA FG79 PART.187 SUB 22 CAT. A/4	***** ***** *****	68

Allo stato attuale pertanto l'immobile oggetto della procedura ha un valore pari ad €/mq 1800x mq 73 ovvero un valore è pari ad € 131.400.

- **IN RISPOSTA AL QUESITO N.2**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI
E DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto della procedura era accatastato all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 23 ma **in oggi risulta Unità Immobiliare soppressa** a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/12/2006 n. 64480.1/2006 in atti dal 27/12/2006 protocollo n. GE0351211) con planimetria storica ancora presente. Nella stessa visura viene indicato che la soppressione di tale unità ha generato una nuova unità come subalterno 37.

La visura per immobile di tale particella 37 risulta: Catasto Fabbricati Sezione Urbana GEA, Foglio 79 Particella 187 Sub 37 Zona Censuaria 1 A, Categoria C/1 Classe 10 consistenza 73 mq Rendita € 1.278,08, di proprietà del Sig. ***** nato in ***** il *****.

l'indirizzo di tale unità immobiliare è Via di Prè 160R piano 2.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELLA COLLOCAZIONE DEL BENE NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI FA PARTE

L'accesso dell'immobile avviene tramite locale a piano strada e primo piano e l'immobile oggetto della procedura è inoltre collegato fisicamente ad altri locali del piano secondo dello stabile di via di Prè civico nero 66.

Ovvero allo stato attuale esiste un unico immobile che ha accesso dal

civico 160R di via di Pré e che risulta composto come da tabella allegata al precedente capoverso.

(ve. Visure allegate al n.1).

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente al corpo scala del civico 66 nero risulta che l'immobile ha conservato la porta caposcala di accesso e che nell'atrio condominiale è anche presente la cassetta posta appositamente dedicata (vd. allegato fotografico n.2) pertanto non sarà necessario chiedere alcun permesso al condominio per ricostituire il passaggio dell'immobile nel vano scala condominiale.

Le opere da eseguire al fine di rendere l'immobile oggetto della procedura indipendente dal cosiddetto "centro commerciale" sono quelle indicate nell'allegato n. 3 e più specificatamente sono:

- A) Demolizione del tamponamento della porta caposcala interno all'alloggio onde consentire l'accesso al vano scala condominiale;
- B) Chiusura mediante tamponamento in laterizio del varco creato nella stanza n. 1 in planimetria onde scollegare l'alloggio da quello adiacente;
- C) Costruzione di soletta delle dimensioni in larghezza di m 1,2 ed in lunghezza di m 4 onde separare l'alloggio dalla comunicazione con il primo piano sottostante;
- D) realizzazione locale ad uso cucina nel vano in oggi indicato come laboratorio mediante collegamento a canna fumaria dei fuochi;
- E) ampliamento del locale ad uso WC mediante demolizione di parete in laterizio e realizzazione di parete in laterizio divisoria

oltre a fornitura e posa in opera di batteria di wc, bidet, doccia e lavandino, piastrelle.

- F) realizzazione di impianto di riscaldamento autonomo mediante la fornitura e la posa in opera di calderina atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria;
- G) distacco dell'attuale impianto elettrico ed allaccio a nuovo contatore Enel.
- L'immobile a lavori eseguiti risulterebbe perciò composto da n. 1 bagno, n.1 ingresso di mq 15, n. 1 corridoio, n.1 cucina di 11,52 mq, n.1 soggiorno di circa 10 mq, n. 1 camera di 11 mq circa, n. 1 stanza di mq 9 con ripostiglio, per un totale di circa mq 73.

Tali opere possono essere quantificate nel loro complesso in € 25.000 oltre IVA.

Preventivamente all'esecuzione dei lavori dovrà essere presentata al Comune di Genova pratica di D.I.A. ex art. 23 L.R. 16/2008 con cambio di destinazione d'uso e frazionamento (OVVERO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA) Costo di presentazione pratica € 181,60 + marca da bollo € 14,62. Tale pratica dovrà essere accompagnata dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione che ad oggi possono essere valutati in € 6.717,46 + marca da bollo 14,62 come si evince dall'allegato n.4 ove sono riportati tabella di calcolo degli oneri e tabella di riferimento ex D.G.C. N. 464/2009.

Oltre a tali adempimenti si dovrà a fine lavori richiedere Agibilità dell'immobile al Comune di Genova con marca da bollo 14,62 e contestualmente redigere DOCFA al fine di riaccatastare l'immobile

quale abitazione – costo di presentazione DOCFA € 50,00.

Oltre a tali oneri sono da quantificare gli emolumenti di professionista che dovrà: redigere pratica di DIA, effettuare Direzione dei lavori, effettuare Attività di Coordinamento Sicurezza, redigere Fine Lavori, redigere pratica per Agibilità, redigere DOCFA per il Catasto per un costo complessivo pari ad € 4.000 oltre IVA ed oneri di legge.

Riepilogo delle spese per ricostituire l'originaria unità immobiliare e destinarla ad Abitazione:

- LAVORI: € 25.000 OLTRE IVA;
- PRATICA EDILIZIA COMPLETA COMPRENSIVA DI COMUNE E CATASTO E SORVEGLIANZA DEI LAVORI: € 4.000 OLTRE IVA ED ONERI DI LEGGE (PROFESSIONISTA) + € 6.717,46 PER ONERI DI URBANIZZAZIONE + € 275,46 PER DIRITTI PRESENTAZIONE PRATICHE VARIE;

PER UN TOTALE COMPLESSIVO PARI AD € 31.992,92 CIRCA OLTRE IVA ED ONERI DI LEGGE.

- **IN RISPOSTA AL QUESITO N.3**
- Considerato che il valore dell'immobile nello stato in cui si trova è pari ad € 131.400, dedotte le spese di cui al precedente capoverso si può indicare per l'immobile un valore pari ad € 131.400 - € 31.992,92 ovvero **un valore pari ad € 99.407,08 diconsi euro novantanovemilaquattrocentosettecentesimi.**

Genova, lì 21 ottobre 2010

L'esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

ALLEGATI

- 1) Visure catastali;
- 2) Fotografie;
- 3) Planimetria con indicazione delle opere da eseguire;
- 4) Tabella calcolo oneri di urbanizzazione