

R.E. 1073/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

.....

Creditore procedente

contro

.....

Debitori esecutati

G.E.: dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via A. Caveri 8/11

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Isritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova, Via A. Caveri 8/11.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 8, interno 11 di Via A. Caveri e più precisamente:

- appartamento posto al piano terzo composto da: ingresso, disimpegno (**Allegato B.9.**), cucina (**Allegato B.6.**), camera matrimoniale (**Allegato B.7.**), camera singola (**Allegato B.8.**), bagno (**Allegato B.10.**), ripostiglio, balcone (**Allegato B.11.**).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 71,50

Balcone: superficie lorda commerciale: mq. 2,20

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 71,50 x 1 + mq. 2,20 x 0,25 = mq. 72,00 (arrotondato per difetto)

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente (visura storica del 11/11/2015) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

-
- con i seguenti dati:
 - Sezione **SAM**, foglio **39**, mappale **4** sub. **13** – Via A. Caveri 8/11 - piano **3** - categoria **A/3** - classe **IV°** - consistenza vani **4,5** - R.C. **€. 499,67**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 21/12/1939 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate nell'allegato A.2.:

- Chiusura del varco di accesso alla dispensa dalla cucina e apertura di un varco di accesso alla dispensa dal disimpegno.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco su Via A. Caveri;
- a sud: con cavedio condominiale e vano scala;
- ad ovest: con appartamento int. 10;
- sopra e sotto: con appartamenti;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica semicentrale con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere di Sampierdarena è densamente popolato, ma molto ben servito con banche, negozi al dettaglio, centri commerciali e spazi per attività sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: Il quartiere confina con la zona di Dinegro ad est, con la zona di Certosa a nord e con Cornigliano ad ovest.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a 500 metri e stazione della metropolitana a circa Km 1,00, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dal sig. in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone convenzionato registrato il 14/08/2012 con scadenza 01/09/2017 per la somma di € 500,00 al mese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 12688/2904 del 19/03/2005, nascente da ipoteca volontaria a

garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 16/03/2005, notaio Maria Paola Cola di Genova

a favore di

capitale € 120.000,00 – ipoteca € 240.000,00, durata 20 anni.

- Iscrizione n. 14437/2601 del 28/04/2011, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 nascente da atto di Equitalia Sestri s.p.a, con sede in Genova, del 14/04/2011

- Trascrizione n. 30578/24112 del 22/12/2014, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 17/12/2014 notificato dall'ufficiale giudiziario di Genova,

.....

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. -----

4.2.2. di conformità catastale: €. 400,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.878,68.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.268,30.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

a....., l'immobile è pervenuto per averlo acquistato con atto del 16/03/2005, notaio Maria Paola Cola di Genova, trascritto il 19/03/2005 ai nn. 12687/7556

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in seguito a pratica edilizia n. 25/1935 del 25/03/1935, con decreto di agibilità n. 7569 del 04/12/1934.

La planimetria catastale (non conforme allo stato attuale) risale al 21/12/1939,

non risulta possibile risalire alla data di realizzazione delle opere interne non conformi.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona AC-IU.

9. 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, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme). Non vi è vincolo idrogeologico. E' soggetto al piano di bacino del Torrente Polcevera.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: piana calpestabile
Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente ascensore: presente
Balconi:	presente

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	pavimentazione antistante il portone in piastrelle – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pavimento in graniglia – condizioni: buone
Porta caposcala:	anta doppia a battente non blindata - condizioni: scarse

Infissi esterni:	finestre in legno vetro singolo, condizioni: scarse persiane in legno
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: scarse
Bagno:	completo di wc, lavabo, doccia
Pavimenti:	graniglia alla genovese - condizioni: scarse
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	parzialmente sottotraccia, non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Termico:	riscaldamento centralizzato. E' presente un piccolo boiler elettrico per scaldare l'acqua.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 2794 rilasciata il 22/01/2016 con scadenza il 22/01/2026 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (**Allegato C**).

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 diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione 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

Valori OMI: minimo 880,00 €/mq – Massimo 1.250,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2015).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 72,00.

mq. 72,00 x €/mq. 1.050,00 = €. 75.600,00

Valore dell'immobile: €. 75.600,00 (settantacinquemilaseicento/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%) ed arrotondato per eccesso:

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 72.000,00 (settantaduemila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota degli esecutati è sono così ripartita:

(1/2)

€. 36.000,00 (trentaseimila/00)

(1/2)

€. 36.000,00 (trentaseimila/00)

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 21/10/2015;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data

16/12/2015 e in data 22/12/2015;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio cartografico del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 10 marzo 2016

L' Esperto



(arch. Silvia Ronzitti)