R.E. 657/2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

contro

debitrice esecutata

G.E.: dott. P Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 15 Settembre 2015

Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Fresia

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 3964

con studio in Genova, Via C. Giordana 4/9 sc B 16127 Cell 3939711010

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

LOTTO UNICO: Unità ad uso civile abitazione posta al piano terzo nel fabbricato sito in Comune di Genova – Via Digione 18/16 sc C

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota pari al 100% di proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico n. 18 di Via Digione e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n.16 scala C di Via Digione 18, posto al piano terzo, composto da corridoio, una camera, soggiorno con angolo cottura, locale igienico sanitario. L'edificio di cui l'immobile fa parte è composto da un piano terra e da 6 piani in elevazione .

1.1 - Dati tecnici:

superficie utile appartamento : mq. 38,25 ca

superficie lorda appartamento : mq.48,38 ca

superficie lorda commerciale appartamento: mq. 48,30 ca.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento mq. 48,38 x 1 = **mq. 43,38 ca.**

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

1.

C.F. – proprietà per **1/1**

con i seguenti dati:

Via Federico Alizeri 6C – Piano terzo- interno 16 Sez. Urbana GEC - Foglio 14- mappale 317- sub. 71 - categoria A/4- classe 4- consistenza Vani 2.5 - R.C. 213,04 €.

1.4 – Regolarità catastale

LOTTO UNICO

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

Presso l'Agenzia del territorio è depositata una planimetria catastale NON conforme con lo stato attuale.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare sita in Via Digione 18/16 sc C confina:

- a nord: muri perimetrali su distacco
- ad est: appartamento interno n. 15 civico 18 di Via Digione
- a sud: muri perimetrali su Vano scala C di Via Digione 18
- ad ovest appartamento interno n. 14 civico 18 di Via Digione;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Semicentrale, quartiere in zona San Teodoro, Municipio II Centro Ovest. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un immobile sito in adiacenza della rete ferroviaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali
Collegamenti pubblici:	Linea mezzi pubblici AMT , stazione ferroviaria e metropolitana, casello autostradale di Genova Ovest

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, effettuato in data 16 Aprile 2015, risulta essere occupato dalla proprietaria e dal figlio minore dell'esecutata.

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: vedi punto 4.2.2. a)

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: a seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova risulta che sia in regime di separazione dei bene e con provvedimento del Tribunale di Genova in data 27/11/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio soprascritto.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno relativamente all'U.I. in oggetto.

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

- Costituzione di Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Genova il 15/06/2005 ai nn. 28290/6274 atto notarile (Genova) del 06/06/2005 Rep 56428/18072, per Euro 50.000,00 a garanzia di 25.000,00 Euro contro a favore gravante sull'immobile in oggetto.

- Costituzione di Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Genova il 29/12/2006 ai nn. 61371/14691 atto notarile (Genova) del 22/06/2006 Rep 57132/19500, per Euro 165.000,00 a garanzia di 110.000,00 Euro contro a favore gravante sull'immobile in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti

a) Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

trascritto presso la Conservatoria di Genova il 20/10/2014 ai nn. 24123/18897 emesso dal Tribunale di Genova e notificato il 23/07/2014 contro contro

a favore

gravante sull'immobile in oggetto.

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:

Per il fabbricato di Via Digione 18/16 sc C Genova non sono state depositate pratiche edilizie presso il Comune di Genova; inoltre l'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso il l'Agenzia del Territorio e più in particolare è stato allargato il locale igienico sanitario con la conseguente riduzione del corridoio e della cucina, è stata spostata la cucina in un'altra stanza, nella cucina è stato realizzato un muretto basso di divisione con il soggiorno dove è stato posizionato un calorifero.

Riferimenti normativi: artt. 3 e 6 del D.P.R. 380 2001

Opere interne alla Unità Immobiliare o all'edificio che non interessino gli elementi strutturali portanti dell'edificio e non modifichino la destinazione d'uso (modifica delle partizioni interne mediante spostamento o eliminazione di tramezze divisorie tra vani esclusi il frazionamento e l'accorpamento). La procedura con cui si attuano tali interventi è la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CIL Ass.). L'esecuzione dei lavori in assenza della Comunicazione Asseverata, comporta la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata pertanto può

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

essere inviata anche qualora le opere risultino già effettuate o già in corso di esecuzione, in tal caso la Comunicazione deve essere presentata spontaneamente e comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €1000,00 (Euro mille/00) qualora l'intervento sia già stato interamente eseguito. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non è stata aggiornata. Il fabbricato non ha decreto di abitabilità

I costi per le spese tecniche di istruttoria e presentazione pratica per la regolarità edilizia sono pari a circa € 700,00. +iva e cassa previdenziale. I costi per le spese tecniche di istruttoria e presentazione pratica per la regolarità catastale sono pari a circa € 400,00. +iva e cassa previdenziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Alla data del 10 Aprile 2015, da informazioni rese dall'amministratore del Condominio di Via Digione 18, risultano a carico le seguenti spese di amministrazione:

presenta una situazione debitoria al 31/12/2014 sul preventivo ad oggi manca l'eventuale conguaglio ed i primi 4 mesi del 2015 che possiamo valutare sui 100,00 Euro in attesa del conteggio definitivo.

Totale scaduto al 10/04/2015 € 100,00

Non sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria per l'esercizio 2014/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia sito in Via Digione 18/16 sc C è intestata a

per la quota di proprietà di **1/1 .**

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

6.2 Precedenti proprietari

- Prima del ventennio l'immobile oggetto di perizia era di proprietà di

virtù dei seguenti titoli:

- In forza di Successione

e deceduto giusta denuncia num. repertorio

, trascritta presso la Conservatoria di Genova addì 09/05/2002 ai nn43911/26843 con la quale il de cuius lascia

la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile in oggetto.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato di Via Digione 18/16 sc C Genova non sono state depositate pratiche edilizie presso il Comune di Genova, l'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso il l'Agenzia del Territorio e più in particolare è stato allargato il locale igienico sanitario con la conseguente riduzione del corridoio e della cucina, è stata spostata la cucina in un'altra stanza, nella cucina è stato realizzato un muretto basso di divisione con il soggiorno dove è stato posizionato un calorifero.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non è stata aggiornata. Il fabbricato non ha decreto di abitabilità

8. INDAGINE URBANISTICA

Via Digione 18/16 sc C Genova

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. adottato con D.C.C. n.92 del 07.12.11 il fabbricato in oggetto è compreso in Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale Cat. ACIU.

9. VINCOLI

Il fabbricato sito in Via Digione 18/16 sc C, dove si trova l'appartamento, oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art 10 e BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/04 art 156 lettera a), b), c) e d).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Muratura portante in pietra. - condizioni: discrete
Solai:	tipologia: laterocemento - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: Piana - condizioni: discrete
Scale:	tipologia: a rampe in muratura / rivestimento pedate di marmo bianco di Carrara – ubicazione: interna condizioni scale : discrete ascensore: assente nella scala C
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavimentazione aree condominiali:	pavimentazione piastrelle con decorazione a graniglia condizioni: mediocri
Pareti aree condominiali:	intonaco alla genovese e basamento con intonaco al quarzo- condizioni: buone
Portone d'accesso edificio	tipologia: ad anta singola con un anta fissa laterale - materiale: alluminio /vetro - condizioni: discrete
Infissi esterni appartamento	Finestre in alluminio vetro singolo - condizioni: mediocre Persiane in legno condizioni: mediocri
Infissi interni appartamento:	porta d'ingresso: legno a 1 anta porte interne : legno di tipo economico
Cucina:	pavimento in gres porcellanato rosa rivestimento piastrelle di ceramica rosa/beige altezza 60 cm come paraspruzzi sull'angolo cottura, condizioni : buone/ristrutturato
Bagno:	pavimento in piastrelle monocottura azzurre/rivestimento di ceramica beige h. m. 150 – condizioni :discrete dotazioni : doccia w.c., bidet e lavabo
Pavimenti:	pavimento in piastrelle gress porcellanato rosa condizioni buone/ristrutturato
Pareti e soffitti:	Soffitti intonacati al civile e tinteggiati condizioni: buone

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

Impianti:	
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto autonomo
Acqua sanitaria:	Autonomo
Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	presente

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 della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. 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 nell'attuale condizione.

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 dal Consulente Immobiliare;

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3

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

Appartamento sito in Via Digione 18/16 sc C Genova

superficie virtuale totale dell'appartamento: mq. 48,30 ca.

mq. 48,30 x €/mq. 1.400,00 = € 67.620,00

Totale valore venale all'ordinarietà € 67.620,00

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui :

Valore a base d' asta € 67.620,00 x 0,80 = € 54.096,00 che, arrotondato per eccesso a **€ 54.100,00 cinquantaquattromilacento euro**

L'appartamento risulta essere un lotto unico

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

12.1 – Operazioni peritali

- nomina esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione dott.ssa P. Zampieri in data 16.03.2015;
- sopralluogo in data 16 Aprile 2015;

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Genova per visura progetto, inquadramento urbanistico ed agibilità
- accesso ufficio tecnico del Comune di Genova per la visionare ed estrarre copia documentazione ;

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c75514c423a3

- accesso presso l' Agenzia delle Entrate di Genova per verifica della presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato;

L' Esperto
Arch. Cristina Fresia

Allegati:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria con calcolo della superficie commerciale
- Allegato C : Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio
- Allegato D : Stralci cartografici;
- Allegato E : Visura e planimetria catastale;
- Allegato F : Attestato di prestazione energetica dell'immobile

Si restituisce la documentazione ipocatastale, si consegna cd- room con perizia e allegati, si informa che è stata depositata perizia con PCT.

****

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

La sottoscritta arch. Cristina Fresia, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da contro attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente per via telematica, di averne predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di averne inviato copia all'esecutato/i.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 08 Giugno 2015

L' Esperto
Arch. Cristina Fresia

Firmato Da: FRESIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e36e7b750b191ad8390c7514c423a3