

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA – via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. R. Ammendolia

N°RE. 691/14

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

avverso

[REDACTED]

Ill.mo G.E. Dott. R. Ammendolia,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Divisione Acqui 33/17 - Genova, regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, e-mail fellinimauro@libero.it – mauro.fellini@geopec.it, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

APPARTAMENTO

sito in GENOVA – L.go G. Mugnaini civ. 5 (già via Jori 51) int. 8

stimando il valore venale in libero mercato del bene in € 130.000,00
e per la quota eseguita, il valore venale d'asta nello stato di fatto in
cui attualmente si trova in € 117.000,00
(Centodiciasettemila,zerozero)

..*.*.*.*.*

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

• 1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in certificazione ventennale con note di iscrizione e trascrizione, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio la visura e pianta catastale del bene esecutato.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

• 1 Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

• 2 Suddivisione in lotti autonomi;

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritto nell'atto di pignoramento è:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare di civile abitazione contraddistinta attualmente int. 8 facente parte del fabbricato sito in L.go G. Mugnaini civ. 5 (già via Jori civ. 51) a Genova Rivarolo.

..*.*.*.*.*

A) APPARTAMENTO INT. 8

A1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente [REDACTED] l'appartamento risulta di proprietà per 100/100 della sig.ra [REDACTED]

A2) Consistenza della proprietà

- APPARTAMENTO

L'appartamento di tipo economico civile è contraddistinto int. 8 e posto al piano 4° (piano 5° fuori terra) del fabbricato.

Tale unità immobiliare è composta da piccolissimo vano ingresso – disimpegno con accesso frontale a cucina con annesso ripostiglio adibito a doppio servizio, bagno a sinistra e sul lato destro a soggiorno aperto e a quattro vani accessibili tramite disimpegni.

Non vi sono poggioli.

L'appartamento è posto su due lati del fabbricato con orientamento Est e Sud (lato distacco) e Ovest (lato via Jori o largo Mugnaini).

A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare int. 8 è di mq. **112,70**.

La superficie totale tiene conto delle pareti interne e murature perimetrali di facciata nel totale spessore e di quelle divisorie tra unità immobiliari differenti e parti comuni fino alla mezzeria di confine.

A4) Esposizione e Confini

L'appartamento in questione posto al 4° e ultimo piano e gode di libera vista sui lati Est, Sud e Ovest e confina:

Lato Nord : con vano scala e appartamento int. 7

Lato Est : su distacco

Lato Sud : su distacco

Lato Ovest : su via Jori o l.go Mugnaini

Sopristante con tetto di copertura

Sottostante con appartamento int. 6

A5) Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di Genova (ex N.C.E.U.) come da visura del 9.12.2015 e pianta che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Genova - Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5 – Sup. catastale mq. 113 - Rendita catastale € 561,65, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà 100/100 [REDACTED]

Precedentemente il bene era censito sotto l'indirizzo di via Lamarmora 51 piano 4 con consistenza di vani 8,5.

A6) Situazione catastale

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 21.12.2015, corrisponde esattamente alla pianta catastale del 17.06.2010 rilasciata dall'Agenzia del Territorio il 09.12.2015.

A7) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale e visura alla conservatoria dei registri immobiliari del rogito di compravendita del 13.12.2002 notaio Morello, il bene sopradescritto risultava intestato precedentemente e cronologicamente a diversi proprietari il cui penultimo sig.ra [REDACTED] vendeva all'attuale ultima proprietaria sig.ra [REDACTED]

B) EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il palazzo è stato costruito nell'800 con struttura portante in muratura mista di pietrame e solai in legno. E' di tipologia economica popolare.

Il vano scala è di fattezze tipiche dell'epoca di costruzione con ringhiera in ferro, gradini in ardesia e pavimentazione in graniglia come nell'atrio condominiale.

Il fabbricato è privo di poggiali (solo uno sul fronte al terzo piano).

Il portone è costituito da infisso in alluminio e vetro e le facciate intonacate sono in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato non è dotato di ascensore. Esiste impianto citofonico.

C) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Detto fabbricato sorge su area centrale della zona suburbana di Rivarolo, in via Jori o largo Mugnaini, all'incrocio con via A. Pongoli.

L'area in cui è insediato il fabbricato è dotata di ogni attività commerciale, servita da linee pubbliche di trasporto.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• 3. Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A1) POSSESSO

Alla data in cui è stato notificato l'atto di pignoramento il bene esecutato era nel pieno possesso della sig.ra [REDACTED]

A2) OCCUPAZIONE

CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA

Da accertamenti in data 09.12.2015 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Genova, secondo il certificato di stato di famiglia e di residenza, è emerso quanto segue:

In l.go G. Mugnaini n° 5 int. 8 è iscritta [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

Dall'atto risulta che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]

Nell'atto notarile di compravendita è riportato che la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Alla data del sopralluogo del 21.12.2015 l'appartamento int. 8 risultava ammobiliato e occupato da chi residente.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

• 4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente ad oneri di natura condominiale, l'amministrazione del condominio attesta come da dichiarazione allegata che esistono debiti di natura amministrativa da parte della sig.ra [REDACTED] precisamente

un debito a consuntivo per esercizi fino al 2015 di € 10.398.87 oltre a spese preventivate per l'esercizio 2016.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

~~• 5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;~~

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il notaio Figari per il creditore precedente deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari:

TRASCRIZIONI

- 13.12.2002 Reg. part. 30771

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi per compravendita notaio Morello a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova l.go G. Mugnaini 5 int. 8, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5.

- 31.12.1997 – Reg. part. 23329

Atto notarile pubblico – Assegnazione in sede di divisione per atto a rogito notaio Torrente da parte del [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova l.go G. Mugnaini 5 int. 8, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5.

- 16.10.1995 – Reg. part. 16304 – 16305

Atto amministrativo – Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione dei [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'abitazione sita in Genova l.go G. Mugnaini 5 int. 8, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5.

- 12.05.2015 – Reg. part. 8247

Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore del [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova l.go G. Mugnaini 5 int. 8, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5.

ISCRIZIONI

- 01.08.2007 – Reg. part. 10052

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 160.000,00 a rogito notaio Morello a favore della Banca Popolare di Lodi contro la [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova l.go G. Mugnaini 5 int. 8, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5.

- 19.11.2010 – Reg. part. 7361

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 141.000,00 a rogito notaio Morello a favore della Banca Popolare di Lodi contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Genova l.go G. Mugnaini 5 int. 8, censita al Catasto Comune di Genova – Sez. Urb. RIV - Foglio 35 – Particella 76 – Subalterno 11 - Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza vani 7,5.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

~~• 6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;~~

A) Regolarità edilizia

Lo scrivente provvedeva ad effettuare presso il Comune di Genova – ufficio progetti - ricerca telematica di pratica inerente le modifiche apportate all'interno della u.i. di proprietà della sig.ra [REDACTED]

██████████ rilevando documentazione probante inerente lavori edili per modifiche interne richieste con comunicazione del 4.4.2003 ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85.

B) Indagine urbanistica

N.N.

C) Vincoli

Non esiste vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39

D) certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Genova, non è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità. Il fabbricato è stato costruito ante 27.07.1934, data di entrata in vigore del testo unico leggi sanitarie – R.D. n° 1265.

E) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

1) - Edilizia Privata

RAFFRONTO TRA

- PIANTE PROGETTUALI – Art. 26 L. 47/85
- STATO ATTUALE

Esiste conformità tra progetto di modifiche interne e stato attuale salvo piccola discrepanza non rilevante.

2) – Catasto

RAFFRONTO TRA

- PIANTA CATASTALE
- STATO ATTUALE

Lo stato attuale dell'appartamento è conforme a quanto accatastato nel 2010.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FABBRICATO

A) Caratteristiche strutturali

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in muratura di pietrame con tramezze divisorie interne in laterocemento e solaio di copertura a falde.

APPARTAMENTO

B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono rifiniti con piastrelle.

Nel bagno, nel servizio e nella cucina le pareti sono piastrellate.

La porta d'ingresso è in legno a doppia anta in legno non blindata

Le porte interne sono a battente in legno tamburato noce.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera.

Le persiane sono in legno alla genovese

Il bagno è composto da lavabo, bidet vater e doccia.

Il servizio comprende vater e bidet

C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina nascosta nel mobile pensile componibile della cucina, con tubazioni incassate e piastre radianti in alluminio bianco.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico a vista.

D) Stato di Manutenzione e Conservazione

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è scadente.

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 23.01.2016 attestato di certificazione energetica n° 2766 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

Prestazione energetica dell'involucro: lettera F

Prestazione energetica climatizzazione: lettera D.

STIMA DELL'IMMOBILE

~~• 7 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.~~

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

▪ APPARTAMENTO CIV. 5

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, del livello di piano, orientamento espositivo e visuale, delle quotazioni dell'Osservatorio F.I.A.I.P., dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, che riportano per abitazioni di tipo economico civile in medio stato conservativo valori a mq. tra € 1.050,00 ed € 1.500,00 per Omi, valori tra € 950,00 ed € 1.150,00 per F.I.A.I.P. e valori tra € 865,00 ed € 1.260,00 per Borsino Immobiliare, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame libera € 1.150,00/mq.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo applicato ai mq. di superficie lorda abitabile che è pari a mq. 112,70 per cui avremo:

APPARTAMENTO

mq. 112,70 x €/mq. 1.150,00 = arrotondato € 129.605,00

per cui il **VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO** è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) € 130.000,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appartamento in oggetto non è suddivisibile in lotti.

VALORE VENALE D'ASTA

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

APPARTAMENTO

La parte eseguita è riferita alla quota parte di 100/100 di proprietà della sig.ra [REDACTED] pertanto il valore venale dell'intero appartamento è pari a € 130.000,00

L'appartamento è abitato dalla residente pertanto detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi.

Viene considerato comunque un abbattimento del valore venale del 10% sulla base di difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 130.000,00 x 0,90 = € 117.000,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detto appartamento è dell'importo arrotondato di € 117.000,00

----- ooOoo -----

SOPRALLUOGO

A seguito dell'incarico ricevuto veniva inviata alla parte eseguita [REDACTED] [REDACTED] lettera raccomandata rr1 e lettera semplice per posta ordinaria all'indirizzo di residenza di Genova per sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, che poteva essere così effettuato il giorno 21.12.2015 ore 9,30 benché la lettera rr1 venisse resa al mittente per compiuta giacenza.

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore precedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

